ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Erlangen

Jahresbericht nach KAGB, VermAnIG zum Geschäftsjahr vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI WohnWert - 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 WohnWert

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 WohnWert - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A141UC

ISIN: DE000A141UC6

Bewirtschaftungskennzahlen	**30.06.2022**	**30.06.2021**
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag	336 Einheiten	205 Einheiten
davon like for like Bestand[1]	205 Einheiten	
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag	22.923 m^2	13.353 m^2

Bewirtschaftungskennzahlen	30.06.2022	30.06.2021
davon like for like Bestand[1]	13.353 m^2	
Anzahl gekaufte Einheiten[2]	131 Einheiten	49 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[2]	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	93,5%	96,1%
like for like Bestand[1]	89,8%	95,5%
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2 Gesamtbestand Bilanzstichtag	8,48 EUR	6,95 EUR
like for like Bestand[1]	7,07 EUR	7,01 EUR
Mietentwicklung p.a. like for like Bestand[1]	-9,15%	
Ergebniskennzahlen	**30.06.2022**	**30.06.2021**
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,8 Mio. EUR	1,0 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	0,5 Mio. EUR	0,1 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m^2	20,62 EUR	16,52 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,4 Mio. EUR	0,7 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,0 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-0,2 Mio. EUR	-1,3 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,4 Mio. EUR	0,3 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	0,99%	1,48%
Bilanzielle Kennzahlen	**30.06.2022**	**30.06.2021**
Fondsvermögen (netto) / NIW	34,9 Mio. EUR	34,9 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	57,7 Mio. EUR	23,5 Mio. EUR
Anteilswert	868,52 EUR	868,85 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	0,50% p.a.	2,00% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	7,0 Mio. EUR	18,8 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	34,0 Mio. EUR	8,6 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote[3] (gemäß konsolidiertem Abschluss)	58,9%	36,5%

[1] like for like Bestand = alle mindestens seit zwölf Monaten im Bestand des Fonds- / Objektgesellschaft befindlichen Objekte
[2] Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt
[3] 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. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI WohnWert, 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 10.10.2019 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 16.09.2016 von der BaFin genehmigt und am 06.05.2022, wegen des Rechtsformwechsels der ZBI Fondsmanagement AG und geschäftsführenden Kommanditistin von einer Aktiengesellschaft in eine GmbH, angepasst wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 01.02.2017 und endete am 30.06.2020.

Die Dauer der Gesellschaft beginnt mit der Eintragung im Handelsregister und ist festgelegt auf fünfzehn Jahre nach Beendigung der Platzierungsphase. Die Regellaufzeit endet somit voraussichtlich am 30.06.2035. Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der Fondsverwaltung eine Liquidation nach Ablauf des vorbenannten Zeitraums aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger liegt. Sie wird nach Ablauf dieser festgesetzten Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 30.06.2022 in EUR
Komplementärin:	ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH	0
Geschäftsführende Kommanditistin:	ZBI Fondsmanagement GmbH	1.000
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 567 Treuhandverträgen	40.145.000
Summe Gesellschaftskapital:		40.156.000
Summe Agio:		1.204.350
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		41.360.350
Umlaufende Anteile:		40.156

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages für die geschäftsführende Kommanditistin in Höhe ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) bzw. für die Treuhandkommanditistin mit 10% ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) eingetragen. Gemäß § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages wurde außerdem in das Handelsregister für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin eine pauschale Haftsumme von 500 EUR für jeden Treugeberkommanditisten eingetragen.

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Bankguthaben sowie in Gelddarlehen, die ausschließlich an Beteiligungsgesellschaften begeben werden, investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB, § 195 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB) und dafür Fremdkapital einsetzen. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf § 2 und zur zulässigen Belastung auf § 3 der Anlagebedingungen verwiesen.

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 14 unter I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen berichtet.

Anlageziel des AIF ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie als auch mit der Handelsstrategie und mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren. Aus den Anlagegrundsätzen und dem Anlageziel der Fondsgesellschaft ergibt sich die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft. Die Erzielung von Erträgen erfolgt mittels Generierung von Mieteinnahmen sowie der Weiterentwicklung und Optimierung der Objekte im Rahmen der Bewirtschaftung mit dem Ziel, eine positive Wertentwicklung des Immobilienbestandes zu erreichen.

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

b) Steuerung des AIF

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

Im Bereich der Bewirtschaftung der angekauften Immobilien liegt das Ziel der Steuerung in der stetigen Verbesserung der Werttreiber des operativen Geschäftes. Wesentliche Steuerungsgrößen sind dabei die Entwicklung des Vermietungsstandes und der monatlichen Durchschnittsmieten, ggf. differenziert nach 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 09.11.2016, Nachtrag Nummer 1 vom 30.03.2017, Nachtrag Nummer 2 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 3 vom 26.09.2018, Nachtrag Nummer 4 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 5 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt.

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Erteilung der Vertriebszulassung der Fondsgesellschaft durch die BaFin am 22.11.2016. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.10.2017
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	01.01.2018
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	20.01.2017
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2018
7	Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Datenschutz-Beauftragter[5]	KVG	01.02.2014
8	ZBI GmbH[6]	Geldwäsche-Beauftragter[5]	KVG	01.01.2014
9	ZBI GmbH[7]	IT-Betrieb[5]	KVG	01.01.2020
10	ZBI GmbH[8]	Informationssicherheitsbeauftragter[5]	KVG	01.02.2014
11	ZBI GmbH[8]	Compliance-Beauftragter[5]	KVG	01.09.2015
12	ZBI GmbH[9]	Interne Revision[5]	KVG	01.01.2014
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen[5]	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten[5]	KVG	01.01.2022
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement[5]	KVG	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen[5]	KVG	11.03.2022
17	Union IT-Services GmbH	Bezug von IT-Infrastrukturleistungen[5]	KVG	01.07.2022

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

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

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

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

[4] vormals ZBI Immobilien AG, Änderung aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge
[5] Kostenträger ist die KVG
[6] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 31.12.2021 Rechtsanwalt Markus Stock sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
[7] Auslagerungspartner bis 31.10.2021 ZBI Immobilien AG
[8] Auslagerungspartner ab 01.07.2021 ZBI GmbH
[9] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 31.12.2021 Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

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

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.

Aufgrund der Auslagerungen auf verbundene 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)	1,47%	Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr.
2	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	3,36%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. bis 31.12.2017 und 5% p.a. ab 01.01.2018) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.
4	Transaktionsberatung Ankauf	1,5%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	Transaktionsberatung Verkauf	3,2%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.

4. Angaben zur Verwahrstelle

Mit der Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan wurde die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG[10] mit Sitz in Frankfurt am Main 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	512.987,70 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen[11]	480.581,58 EUR
Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	Verwahrstelle	21.692,78 EUR
ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH	Komplementärin	2.133,39 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	geschäftsführende Kommanditistin	10.420,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	61.997,40 EUR
Summe		1.089.812,85 EUR

[10] Bis zum 31.12.2021 Hauck Aufhäuser Privatbankiers AG, Merger durch die Übernahme des Bankhaus Lampe.

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

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 30.06. 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 der Immobilien-Gesellschaft ZBI Fonds WW H / GmbH, Erlangen (WW H) beteiligt, welche das Eigentum an 208 Mieteinheiten (davon 195 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 14.407 m^2 (davon 13.223 m^2 Wohn- und 1.184 m^2 Gewerbefläche) hält. Darüber hinaus hält der AIF selbst das Eigentum an 128 Mieteinheiten (davon 126 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von 8.516 m^2 (davon 8.267 m^2 Wohn- und 249 m^2 Gewerbefläche).

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

Bundesland	Verkehrswert[12] in TEUR 30.06.2022	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2022
Bayern	1.300	1.050	26,80	20,94
Berlin	38.861	36.950	26,85	26,44
Niedersachsen	2.520	2.200	20,19	19,08
Nordrhein-Westfalen	1.860	1.600	15,39	14,02

Bundesland	Verkehrswert[12] in TEUR 30.06.2022	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2022
Sachsen	2.760	2.500	23,98	26,40
Sachsen-Anhalt	2.820	2.630	21,49	20,72
Schleswig-Holstein	2.960	2.922	17,52	22,27
Thüringen	4.600	4.330	22,02	22,42
Summe AIF	57.681	54.182	24,43	24,37
davon Bestandsobjekte	33.111	30.130	24,14	22,55
davon Handelsobjekte	24.570	24.052	24,79	27,12

Der Verkehrswert des Immobilienbestandes der Gesellschaft entwickelte sich insgesamt positiv, sowohl bei den Bestands- als auch den Handelsobjekten liegt der Verkehrswert zum 30.06.2022 in Summe über den Ankaufspreisen.

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von der Beteiligungsgesellschaft des AIF insgesamt 123 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten erworben. Das im Berichtsjahr von der Immobilien-Gesellschaft WW H erworbene Objekt Berlin, Eberswalder Straße 29 wurde in den Bestand eingegliedert.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Gesellschaft	Anzahl Wohnungen 30.06.2022	Anzahl Gewerbeeinheiten 30.06.2022	Summe Einheiten 30.06.2022	Summe Einheiten 30.06.2021	Veränderung
Bestand	175	5	180	128	+52
Handel	146	10	156	77	+79
Summe AIF	321	15	336	205	+131

Die Ankäufe sind in der Übersicht auf Seite 34 unter II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe dargestellt.

[12] Für im Berichtsjahr erworbene Objekte ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen. Details hierzu siehe unter II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten auf Seite 32 dieses Berichtes.

(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

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

	2021 / 2022 in TEUR	entspricht EUR / m^2 p.a.	2020 / 2021 in TEUR	entspricht EUR / m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	194	8,47	140	10,48
Sanierung / Modernisierung	278	12,14	81	6,04
Summe (Aufwand)	473	20,62	221	16,52
Aktivierte Kosten	0	0	0	0
Summe	473	20,62	221	16,52

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

Objekt / Objektpaket	Maßnahmen	Volumen in TEUR
Witten, Eckardtstraße 138-144	Wohnungssanierungen	114

b) Finanzierung

(1) Abschluss / Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen / geändert:

Nr.	Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in Teur
1	WWH	Berlin, Weisestraße 43-44, Kienitzer Straße 105	6.580
2	ZBI WohnWert I	Magdeburg, Reichelstraße 11, 13, 15, 17	1.841
3	WWH	Berlin, Eberswalder Straße 29	10.130
4	WWH	Berlin, Matternstraße 10 / Ebertystraße 22	3.400
5	WWH	Jena, Fuchslöcherstraße 2, 4, 6, Leipzig, Gothaer Straße 34 und Georg-Schwarz-Straße 190	3.470

Nr.	Gesellschaft	Sollzins p.a in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	WWH	0,86	endfällig	30.11.2026	30.11.2026
2	ZBI WohnWert I	0,86	endfällig	30.10.2026	30.10.2026
3	WWH	0,83	endfällig	31.10.2026	31.10.2031
4	WWH	0,78	1,00	31.10.2026	31.10.2031
5	WWH	0,78	1,00	31.10.2026	31.10.2031

Im Einzelnen werden die Vertragsveränderungen wie folgt erläutert:

lfd. Nummer 1:	Dieses Darlehen in Höhe von 6,6 Mio. EUR wurde zur anteiligen Finanzierung der vorgenannten Objekte in Berlin aufgenommen.
lfd. Nummer 2:	Das aufgeführte Darlehen in Höhe von 1,8 Mio. EUR wurde planmäßig zur Finanzierung der im Vorjahr erworbenen Objekte in Magdeburg aufgenommen.
Ifd. Nummer 3:	Dieses Darlehen in Höhe von 10,1 Mio. EUR wurde zur anteiligen Finanzierung des Objektes in Berlin aufgenommen.
lfd. Nummer 4:	Dieses Darlehen in Höhe von 3,4 Mio. EUR wurde zur anteiligen Finanzierung der vorgenannten Objekte in Berlin aufgenommen.
lfd. Nummer 5:	Das aufgeführte Darlehen in Höhe 3,5 Mio. EUR wurde planmäßig zur Finanzierung der im Vorjahr erworbenen Objekte in Leipzig und Jena aufgenommen.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	0	0	0	0
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	27.421	80,70	27.421	80,70
Langfristig (länger als fünf Jahre)	6.560	19,30	6.560	19,30
Summe	33.981	100,0	33.981	100,0

Damit waren alle Immobilien, die sich zum 30.06.2022 im Eigentum des AIF oder der Beteiligungsgesellschaft befanden, finanziert. Alle abgeschlossenen Darlehen waren zum Berichtsstichtag valutiert und sind bislang tilgungsfrei, so dass derzeit der Effektivstand dem Nominalbetrag entspricht. Die erste Tilgungsleistung für eines der Darlehen beginnt vertragsgemäß im Oktober 2022.

Zum 30.06. des Berichtsjahres bestanden in der Immobilien-Gesellschaft und im AIF folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
AIF	8.401	8.401	1,51
WWH	25.580	25.580	0,82
Summe AIF	33.981	33.981	0,99

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 0,99% p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,48% p.a.) durch die zu günstigeren Konditionen erfolgten Neufinanzierungen für die Ankäufe reduziert.

c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind spätestens 36 Monate nach Beginn des Vertriebs und somit seit 01.02.2020 laufend zu erfüllen und waren zum Stichtag 30.06.2022 eingehalten. Die zu Geschäftsjahresbeginn bestehende Grenzverletzung in Bezug auf die Vorgabe „Mindestens 5% des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Praxis, Gastronomie und Handel angelegt" konnte zum 01.11.2021 mit Übergang der Objekte Berlin, Matternstraße / Ebertystraße und Berlin, Eberswalder Straße geheilt werden.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung in Höhe von 95,14% (Verhältnis des eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF abzüglich der direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zu den effektiven Kreditständen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von 150% war damit eingehalten.

d) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand" und „Durchschnittsmiete" ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Investitionstätigkeit des AIF die Immobilienportfolios zum 30.06.2021 und 30.06.2022 nicht identisch und damit die Zahlen nicht vergleichbar sind. Zusätzlich erfolgen deshalb die Angaben in Bezug auf den Objektbestand, der im Berichtsjahr in Bewirtschaftung des AIF war (like for like Bestand).

(1) Vermietungsstand

Der Vermietungsstand nach vermietbarer Fläche und nach Anzahl der Einheiten zum 30.06. des Berichtsjahres und zum 30.06. des Vorjahres stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Fläche 30.06.2022 in %	Fläche 30.06.2021 in %	Einheiten 30.06.2022 in %	Einheiten 30.06.2021 in %
Bestand	96,5	96,6	96,1	96,1
Handel	90,7	97,1	90,4	96,1
Gesamtbestand	94,0	96,8	93,5	96,1
like for like Bestand	90,1	96,8	89,8	96,1

Die Reduzierung des Vermietungsstandes der Handelsobjekte (Einheiten / Fläche) ist auf einen Anstieg der Fluktuation am Standort Neumünster zurückzuführen. Von den zum Stichtag 30.06.2022 zehn leerstehenden Wohneinheiten wurden bereits drei wiedervermietet und zwei befinden sich in der Vermarktung.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Juni 2022 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AIFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt rund 2,2 Mio. EUR. Hierin enthalten sind die Jahresnettokaltmieten für die im Berichtsjahr angekauften Objekte in Höhe von insgesamt 1,2 Mio. EUR. Ohne Berücksichtigung der Zugänge hat sich die Miete für die mindestens zwölf Monate im Bestand befindlichen Objekte damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um 5,35% verringert. Dieser stichtagsbezogene Rückgang ist vor allem Leerständen in den Objekten in Neumünster geschuldet. Weitere Informationen siehe hierzu in der Übersicht auf Seite 32 unter II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten.

Die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m^2 hat sich im Vergleich zum 30.06. des Berichtsjahres und zum 30.06. des Vorjahres wie folgt entwickelt:

Gesellschaft	**Wohnen 30.06.2022**	**Wohnen 30.06.2021**	**Gewerbe 30.06.2022**
	in EUR / m^2	**in EUR / m^2**	**in EUR / m^2**
Bestand	8,44	6,83	14,36
Handel	7,81	6,39	11,49
Gesamtbestand	8,18	6,68	12,67
like for like Bestand	6,77	6,68	12,41
Gesellschaft	**Gewerbe 30.06.2021**	**Gesamt 30.06.2022**	**Gesamt 30.06.2021**
	in EUR / m^2	**in EUR / m^2**	**in EUR/m^2**
Bestand	6,45	8,71	6,82
Handel	16,48	8,16	7,19
Gesamtbestand	12,43	8,48	6,95
like for like Bestand	12,43	7,07	6,95

Der Rückgang der Durchschnittsmiete im Bereich Gewerbe ist auf die Ankäufe der Berliner Objekte Weisestraße 43-44 / Kienitzer Straße 105 und Ebertystraße 22 / Matternstraße 10 zurückzuführen, deren Miete für Gewerbeflächen unter der bisherigen Durchschnittsmiete für den Handelsbestand liegt.

(3) Mietrückstände

	30.06.2022	**30.06.2021**
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr	2.618 TEUR	1.352 TEUR
Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	122 TEUR	98 TEUR
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	25 TEUR	O TEUR
- in % zur Sollmiete	0,95%	0,0%
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	14 TEUR	12 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,5%	0,9%

Die Mietrückstände liegen im Berichtsjahr mit 0,5% p.a. der Sollmiete unter dem in der Fondsplanung angesetzten branchenüblichen Parameter (Benchmark) von 2,0% p.a.

e) Liquidität

Zum 30.06.2022 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft über eine Liquidität in Höhe von 7,0 Mio. EUR.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hatte die KVG die Auszahlungen an die Anleger ab dem Auszahlungstermin 31.05.2021 ausgesetzt. Aufgrund des Ankaufes des Objektes in Berlin, Danziger Straße 143 und der damit realisierten Vollinvestition des Fonds konnten die Auszahlungen im Geschäftsjahr wiederaufgenommen werden. Zum 31.05.2022 wurden 0,5% des Kommanditkapitals ausbezahlt.

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

Mit der Entscheidung zur Reduzierung der Auszahlungen kommt die Kapitalverwaltungsgesellschaft der nach dem KAGB vorgeschriebenen Pflicht zur Liquiditätsvorsorge nach. So ist es gemäß § 30 KAGB Aufgabe des Liquiditätsmanagements, das Liquiditätsrisiko der Fondsgesellschaft zu identifizieren und entsprechend des Liquiditätsprofils sowie der Investmentstrategie zu handeln.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2021 / 2022 zum Geschäftsjahresende im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang um 13.230,98 EUR (0,04%) auf 34.876.269,16 EUR (Vorjahr3 4.889.500,14 EUR). Der Rückgang ergibt sich aus Auszahlungen an Kommanditisten in Höhe von 201 TEUR, im Geschäftsjahr realisierte Anfangsverluste des Fonds von 288 TEUR einerseits und einem nicht realisierten Gewinn von 475 TEUR andererseits, wobei im Berichtsjahr, im Gegensatz zum Vorjahr, keine Einlagen der Kommanditisten erfolgten.

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

g) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Mit dem schriftlichem Beschlussverfahren vom 03.11.2021 wurde durch die ordentliche Gesellschafterversammlung unter anderem der Jahresabschluss zum 30.06.2021 festgestellt sowie der Wirtschaftsprüfer für den Jahresabschluss zum 30.06.2022 bestellt. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welche mit Schreiben vom 27.01.2022 an die Anleger versandt wurde.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war auch im zweiten Halbjahr 2021 durch die Coronavirus-Krise und dem Ausmaß der damit verbundenen Einschränkungen geprägt. Infolge rückläufiger Infektionszahlen und steigender Impfquoten und den damit verbundenen Lockerungen der Einschränkungen verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt (BIP) seit dem zweiten Quartal 2021 im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder einen spürbaren Anstieg, der sich im zweiten Quartal auf 2,0% und im dritten Quartal 2021 auf 1,7% belief.

Danach wurde die Erholungsphase der deutschen Wirtschaft durch die vierte Corona-Welle mit einem unerwartet starken Anstieg der Neuinfektionen und der erneuten Verschärfung der Corona-Schutzmaßnahmen wieder abgebremst und führte gegenüber dem Vorquartal zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,3%. Dennoch wuchs die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2021 um 2,9%, wodurch das Vorkrisenniveau des Jahres 2019 jedoch noch nicht wieder erreicht werden konnte.

Im ersten Halbjahr 2022 kamen mit dem Ende Februar 2022 von Russland begonnenen Angriffskrieg auf die Ukraine neue große Herausforderungen für die weltweite konjunkturelle Entwicklung hinzu, deren kurz- und mittelfristigen Folgen derzeit nicht abschätzbar sind.

Nachdem sich die deutsche Wirtschaft trotz des Krieges und der in Folge dessen verstärkten Beeinträchtigungen der Handelsströme und Lieferketten sowie der drastisch gestiegenen Energie-, Rohstoff- und Nahrungsmittelpreise mit einem realen Wachstum von 0,8% im ersten Quartal 2022 und 0,1% im zweiten Quartal 2022 als widerstandsfähig erwiesen hat und das Vorkrisenniveau wieder erreicht wurde, sorgen die seit Mitte Juni 2022 reduzierten Gaslieferungen aus Russland, die in wesentlichem Umfang durch die Null-COVID-Politik Chinas bedingten Lieferengpässe, der Fachkräftemangel, der inzwischen viele Branchen ergriffen hat, sowie die allgemein erhöhte Unsicherheit für deutlich schlechtere Konjunkturaussichten im zweiten Halbjahr 2022. Hierauf deuten auch die aktuellen Konjunkturindikatoren sowie die Auftragseingänge und der ifo-Geschäftsklima-Index hin. Gleiches gilt für das allgemeine Konsumklima.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich im zweiten Halbjahr 2022 ebenfalls als vergleichsweise robust. Trotz der statistischen Erfassung ukrainischer Geflüchteter lag die Arbeitslosenquote im Juli 2022 mit 5,4% um 0,2 Prozentpunkte unter dem Niveau des Vorjahresmonats, Kurzarbeitergeld wurde im Juni 2022 an 259.000 Arbeitnehmer (Juni 2021 1,6 Mio.) gezahlt. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich binnen der Jahresfrist um 664.000 auf rund 45,5 Mio. Personen, gleichzeitig ist die Zahl der offenen Stellen auf ein Allzeithoch gestiegen.

Die am Index der Verbraucherpreise (VPI) gemessene Inflationsrate in Deutschland bewegt sich seit März 2022 auf einem Niveau von über 7% und erreichte im August 2022 einen Wert von 7,9%. Sie wird vor allem vom Anstieg der Preise für Energieprodukte sowie von Lieferengpässen infolge unterbrochener Lieferketten und deutlichen Preisanstiegen bei Vorprodukten bestimmt. Dadurch verteuerten sich insbesondere Nahrungsmittel und Bauleistungen deutlich.

Angesichts der Rekordinflation hat sich inzwischen auch die Europäischen Zentralbank (EZB) von ihrer jahrelangen Nullzinspolitik verabschiedet. Nach der ersten Leitzinserhöhung am 21.07.2022 um 50 Basispunkte folgte am 14.09.2022 eine weitere Zinserhöhung um 75 Basispunkte, so dass der Leitzins aktuell bei 1,25% liegt. Bankenverbände und viele Volkswirte halten weitere Zinserhöhungen für notwendig, um die Inflation wirksam zu bekämpfen.

Zinsen für Immobilienkredite sind in Erwartung der Leitzinserhöhungen durch die EZB seit Anfang 2022 deutlich gestiegen und lagen in der ersten Septemberhälfte bei über 3%.

b) Markt für Wohnimmobilien

Der Wohninvestmentmarkt, der sich bereits im ersten Corona-Jahr 2020 als äußerst resistent gezeigt hatte, konnte sich auch im Jahr 2021 weitgehend den Auswirkungen der Corona-Krise entziehen. Die im Vergleich zum gewerblichen Immobilienmarkt stabilen Miet-Cashflows und geringen Mietausfallrisiken sorgten in Verbindung mit negativen Zinsen bei langfristigen Staatsanleihen dafür, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien bei Investoren ungebrochen zeigte. Bundesweit konnte nach den Erhebungen des

Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate im Gesamtjahr 2021 mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten ein Gesamtumsatz von knapp 51 Mrd. EUR und damit ein Rekordergebnis erzielt werden. Auch wenn hierin mit über 22 Mrd. EUR die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia sowie weitere Großdeals enthalten sind, ist das Rekordergebnis nach den Feststellungen von BNP Paribas Real Estate nicht nur auf Großfusionen und -übernahmen zurückzuführen. So wurden im Investitionsbereich bis 100 Mio. EUR mit 9,76 Mrd. EUR die bisherigen Bestmarken ebenfalls deutlich übertroffen und auch in allen anderen Größenklassen sehr hohe Umsätze erzielt. Im besonderen Fokus vieler Investoren standen neben Bestandsportfolios auch Projektentwicklungen, die mit einem Investitionsvolumen von 6,28 Mrd. EUR, von denen 53% auf Standorte außerhalb der A-Städte entfallen, ebenfalls ein absolutes Spitzenergebnis aufweisen und den zehnjährigen Durchschnitt um das Doppelte übertrafen.

Im ersten Halbjahr 2022 war die Bereitschaft zu Investitionen in deutsche Wohnimmobilien deutlich geringer als im Jahr 2021. Bundesweit wurden nach den Erhebungen von BNP Paribas Real Estate rund 7 Mrd. EUR in Wohnimmobilien investiert. Der langjährige Durchschnitt wurde damit um 19% verfehlt. Mit einem Umsatzanteil von 38% liegen erstmals Projektentwicklungen an der Spitze des Rankings. Ursache für diese Entwicklung ist nach Einschätzung der Experten des Immobiliendienstleisters die Tatsache, dass sich Käufer und Verkäufer aufgrund der geänderten Finanzierungsbedingungen und der Lage am Finanzmarkt derzeit in einer Preisfindungsphase befinden.

Bei den Preisen für Wohnimmobilien war nach den Feststellungen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) die Unsicherheit der Investoren aufgrund steigender Kreditzinsen und Baukosten im ersten Halbjahr 2022 noch nicht zu spüren. Wohnimmobilien verteuerten sich im zweiten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahr um 10,1%, der Preisanstieg lag damit nur geringfügig unter der Rate von 10,7% des vierten Quartals 2021. Preistreiber war wie im Vorjahr selbst genutztes Wohneigentum mit einem Anstieg um 11,6%, die Preise für Mehrfamilienhäuser legten mit einem Plus von 8,6% ebenfalls deutlich zu.

Auch bei den Mieten setzte sich der Aufwärtstrend der vergangenen Jahre im ersten Halbjahr fort. So stiegen laut empirica z.B. die inserierten Neubaumieten im zweiten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal um 5,5%.

Ob und in welchen Umfang sich die konjunkturellen Belastungsfaktoren, die gedämpften Wachstumsaussichten, die Inflation und der spürbare Zinsanstieg auf die Preis- und Mietentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt auswirken werden, lässt sich derzeit nicht abschließend beurteilen. Tendenziell ist nach Einschätzung von Experten zumindest von einer Abschwächung der Preisdynamik auszugehen.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase.

Im Berichtsjahr wurden durch die Objektgesellschaft WW H drei Ankaufstransaktionen abgeschlossen und Objekte in Berlin erworben. Diese Investitionen sind im Berichtsjahr in den Bestand der Immobilien-Gesellschaft des AIF übergegangen, so dass der Bestand von 205 Mieteinheiten auf 336 Mieteinheiten gestiegen ist.

Zur Investition der eingeworbenen Anlegergelder wurden somit mit Besitzübergang im Geschäftsjahr insgesamt 123 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten mit einem Kaufpreisvolumen von 32,9 Mio. EUR und einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsvolumen (Kaufpreis inklusive geplanter Erhaltungsaufwand) von insgesamt 34,6 Mio. EUR angekauft.

Unter Berücksichtigung dieser angekauften Objekte lag zum 30.06.2022 ein Investitionsstand in Höhe von 54,2 Mio. EUR Kaufpreisvolumen und inklusive geplanten Erhaltungsaufwand ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 57,1 Mio. EUR vor.

Des Weiteren erfolgte am 25.05.2022 die Beurkundung des Objektes Berlin, Danziger Straße 143 für den AIF. Für das 22 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten umfassende Objekt wurde ein Kaufpreis von 6,5 Mio. EUR vereinbart. Der Besitzübergang fand am 01.09.2022 statt.

Immobilienverkäufe fanden im Berichtsjahr nicht statt.

Die im Eigentum des AIF und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte waren zum 30.06.2022 alle mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen) unterlegt. So ergibt sich zum Stichtag ein Darlehensstand in Höhe von 34,0 Mio. EUR (nominal und effektiv).

Eine Erhöhung des Vermietungsstandes im Portfolio stellte sich im Berichtsjahr als Herausforderung dar und konnte aufgrund des Anstiegs der Fluktuation am Standort Neumünster nicht umgesetzt werden. Dennoch konnte über die Gesamtlaufzeit des Fonds die Miete positiv entwickelt werden. So liegt die Jahresnettokaltmiete aller Objekte zum 30.06.2022 bei 2,2 Mio. EUR und um 0,2% über dem Niveau zum individuellen Ankaufszeitpunkt. Die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe hat sich vom 30.06.2021 zum 30.06.2022 von 6,95 EUR auf 8,48 EUR pro m^2 entwickelt.

In Anwendung der Vorsorgepflicht, die Liquidität des Fonds im Interesse der Anleger zu sichern und eine ordnungsgemäße Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft zu gewährleisten, wurden die Auszahlungen an die Gesellschafter ab dem Auszahlungstermin Mai 2021 als Maßnahme des Liquiditätsmanagements ausgesetzt. Nach Erreichen der Vollinvestition konnten die Auszahlungen in Höhe von 1,0% p.a. des Kommanditkapitals wiederaufgenommen werden. So wurden am 31.05.2022 0,5% des Kommanditkapitals an die Gesellschafter ausgeschüttet. Weitere Informationen der Entwicklung sind dem Kapitel I.B.e) Liquidität auf Seite 15 zu entnehmen.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 34,89 Mio. EUR auf 34,88 Mio. EUR leicht reduziert.

Der Rückgang um 13 TEUR gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus Auszahlungen an Kommanditisten in Höhe von 201 TEUR, im Geschäftsjahr realisierte Anfangsverluste des Fonds von 288 TEUR einerseits und einem nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung des Investmentvermögens in Höhe von 475 TEUR andererseits.

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 Gewinn- und Verlustrechnung weist für das abgelaufene Geschäftsjahr einen realisierten Jahresfehlbetrag von 288 TEUR und damit gegenüber dem Vorjahr (-1,4 Mio. EUR) eine Ergebnisverbesserung um 1,1 Mio. EUR aus. Diese resultiert maßgeblich aus im Vorjahr noch angefallenen Initialkosten in Höhe von 942 TEUR für die Fondskonzeption, Eigen- und Fremdkapitalbeschaffung und Platzierungsgarantie sowie Zinserträge in Höhe von 287 TEUR aus einem im Berichtsjahr an die Beteiligungsgesellschaft WW H zur Objektfinanzierung ausgereichten Darlehen in Höhe von 8,0 Mio. EUR.

Aus der Objektbewirtschaftung wurde im Geschäftsjahr 2021 / 2022 ein Überschuss nach Zinsen für Objektkredite in Höhe von 205 TEUR und damit im Vergleich zum Vorjahr (302 TEUR) ein um 97 TEUR geringeres Ergebnis erzielt. Wesentliche Ursache hierfür waren um 102 TEUR auf 161 TEUR erhöhte Sanierungskosten.

Für die Fondsverwaltung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr Kosten in Höhe von 782 TEUR angefallen, was gegenüber dem Vorjahr (788 TEUR) einen leichten Rückgang bedeutet. Wesentliche Einzelposten sind die Vergütungen der KVG in Höhe von 513 TEUR (Vorjahr 516 TEUR) und der Treuhandkommanditistin in Höhe von 62 TEUR (Vorjahr 63 TEUR), Buchführungs-, Jahresabschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 62 TEUR (Vorjahr 60 TEUR), Kreditaufnahmekosten (Vermittlungsprovision, Grundbuchkosten) in Höhe von 31 TEUR (Vorjahr 0 EUR) sowie Negativzinsen auf Bankguthaben in Höhe von 25 TEUR (Vorjahr 62 TEUR).

Das nicht realisierte Ergebnis ist mit 475 TEUR (Vorjahr 438 TEUR) erneut positiv. Es resultiert aus Neubewertungsgewinnen in Höhe von 792 TEUR bei allen sechs Immobilien der Fondsgesellschaft (Vorjahr Saldo aus Gewinnen und Verlusten 757 TEUR), einem Verlust aus der Neubewertung der Beteiligung an der WW H in Höhe von 169 TEUR (Vorjahr 212 TEUR) sowie Aufwendungen aus der planmäßigen Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 147 TEUR (Vorjahr TEUR 107).

Der Verlust aus der Bewertung der Beteiligung an der WW H ist bei einem positiven realisierten Ergebnis der WW H in Höhe von 52 TEUR, das infolge erhöhter Sanierungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr (133 TEUR) um 81 TEUR zurückgegangen ist, und einem ebenfalls positiven Ergebnis aus der Neubewertung der Immobilien der WW H 580 TEUR, (Vorjahr -62 TEUR) auf die planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 801 TEUR (Vorjahr 283 TEUR) zurückzuführen.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist geprägt durch Darlehensverbindlichkeiten von 8,4 Mio. EUR (Vorjahr 6,6 Mio. EUR) aus der Finanzierung des Immobilienportfolios sowie einem im Vergleich zum Vorjahr nahezu unveränderten Eigenkapital (NIW) von 34,9 Mio. EUR. Bezogen auf die Bilanzsumme von 43,9 Mio. EUR (Vorjahr 41,7 Mio. EUR) beträgt die Eigenkapitalquote 79,4% (Vorjahr 83,7%).

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Investitionen in Höhe von 8,0 Mio. EUR in Form der Gewährung des Gesellschafterdarlehens an die WW H zur Teilfinanzierung des Kaufpreises für drei im Berichtsjahr von der Beteiligungsgesellschaft WW H erworbene Immobilien in Berlin sowie in Höhe von 393 TEUR für Anschaffungsnebenkosten eines von der Fondsgesellschaft notariell beurkundeten Grundstückserwerbs in Berlin, Danziger Straße 143, bei dem der Besitzübergang am 01.09.2022 stattfand, getätigt.

(3) Liquidität

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten - unter Berücksichtigung der Aussetzung der geplanten Auszahlungen an die Fondsanleger ab dem Auszahlungstermin 31.05.2021 - sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden. Zum 30.06.2022 verfügt die Gesellschaft über täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von 5,0 Mio. EUR (Vorjahr 12,0 Mio. EUR). Darüber hinaus stehen bei der Beteiligungsgesellschaft WW H liquide Mittel in Höhe von 2,0 Mio. EUR zur Verfügung. Der AIF verfügt damit unter Berücksichtigung der geplanten Fremdfinanzierungen über ausreichende Mittel zum Ausgleich der bestehenden Zahlungsverpflichtungen einschließlich der Verpflichtungen aus dem bereits abgeschlossenen Immobilienkaufvertrag für das Objekt Berlin, Danziger Straße 143.

c) Vermögenslage

Das Gesamtvermögen der Fondsgesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Mio. EUR auf 43,9 Mio. EUR erhöht. Wesentliche Vermögensposten sind neben den liquiden Mitteln in Höhe von 5,0 Mio. EUR, die einen Anteil von 11,4% ausmachen (Vorjahr 28,7%), die Grundstücke mit Wohnbauten (15,8 Mio. EUR) mit einem Anteil von 36,0% (Vorjahr 36,0%), die Beteiligung an der WW H (13,4 Mio. EUR) mit einem Anteil von 30,5% (Vorjahr 32,5%) und die Forderungen aus dem der WW H gewährten Darlehen (8,3 Mio. EUR einschließlich aufgelaufener Zinsen) mit einem Anteil von 18,9% (Vorjahr 0,0%).

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ZBI WohnWert ist geordnet. Der AIF verfügt unter Berücksichtigung der geplanten Fremdfinanzierungen und der Reduzierung der Auszahlungen an die Anleger über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen zu können.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres bis zur Erstellung des Berichtes dargestellt.

a) Investitionen

Für das im Mai 2022 beurkundete Bestandsobjekt Berlin, Danziger Straße 143 ist der Besitzübergang am 01.09.2022 erfolgt.

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

E. Risikobericht

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

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

1. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

b) Liquiditätsrisiken

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

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

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

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

Um die Steuerung der Liquiditätsrisiken zu gewährleisten, ist für den AIF ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, dessen Basis neben einer Langfristplanung bis Fondsende eine Zwölf-Monats-Planung ist.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

Die im Berichtsjahr getroffenen Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung sind unter I.C.2 Geschäftsverlauf auf Seite 17 und unter I.B.e) Liquidität auf Seite 15 näher beschrieben.

c) Marktpreisrisiken

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

Für das Investmentvermögen negative Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten können sich aus einer Angebotsverknappung oder einer steigenden Nachfrage nach Immobilien ergeben mit der Folge, dass zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen keine den Anlagebedingungen entsprechenden Objekte erworben werden können. Umgekehrt ist es möglich, dass z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs oder einer nachteiligen Veränderung der Mikrolagen der Immobilienstandorte des AIF das Kaufinteresse zurückgeht

und deshalb geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können. Aufgrund der langjährigen Markterfahrung und -präsenz der ZBI Gruppe geht die KVG davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

Das Zinsänderungsrisiko besteht darin, dass durch die allgemeine Zinsentwicklung nachteilige Effekte in der Ertrags- und Aufwandsrechnung eines Investmentvermögens verursacht werden können. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird in absehbarer Zukunft weiter mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet. Ob es sich bei dieser Entwicklung um einen langfristigen Trend handelt wird beobachtet. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden der geplanten Haltedauer entsprechende Finanzierungsfristen angestrebt und im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Die Marktpreisrisiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

d) Operationelle Risiken

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

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten Schadensfälle sind 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.

Die operationellen Risiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

e) Risiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Aufgrund von möglichen zukünftigen Liquiditätsengpässen, die bereits zu Liquiditätsvorsorgemaßnahmen in Form von geänderten Auszahlungen an die Anleger geführt haben, besteht ein mittleres Liquiditätsrisiko. Wegen des Zinsänderungsrisikos, dass sich durch den hohen Anteil an Fremdkapital ergibt, dessen Zinsbindungsfrist vor dem Ende der Fondslaufzeit ausläuft, ist das Marktpreisrisiko als mittel einzustufen. Die operationellen Risiken sind aufgrund der Covid-19 Pandemie und den Auswirkungen der Ukraine-Krise als mittel zu bewerten. Es ergibt sich insgesamt eine mittlere Gesamteinschätzung der Risikosituation des AIF.

F. Entwicklung des ZBI WohnWert

Der ZBI WohnWert befindet sich in der Bewirtschaftungsphase.

Im Zuge der Bewirtschaftung, der sich im Bestand des AIF befindlichen Objekte liegt der Fokus des Fondsmanagements auf der Entwicklung des Vermietungsstandes und der Miete und damit auch dem Wertzuwachs der Immobilien. Ein Schwerpunkt der Fondsplanung ist daher die Erhöhung der Vermietungsstände, die bedarfsgerechte Durchführung von Sanierungen und Modernisierungen sowie die Umsetzung von Mieterhöhungen. Zum Beispiel ist in dem Objekt Nürnberg, Schweinauer Hauptstraße 93 hierfür eine Dach- und Treppenhaussanierung vorgesehen. Im Objekt Leipzig, Georg-Schwarz-Straße 190 ist die Erneuerung der Heizungsanlage geplant. In Weimar, Eisfeld 3 / Karlstraße 2 ist die Erneuerung des Glasdaches und die Reparatur der Dachterrasse vorgesehen.

In der Fondsplanung wird für die in der Bewirtschaftung befindlichen Objekte eine Mietsteigerung von 1,5% p.a. berücksichtigt.

Durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine und die starke Abhängigkeit Deutschlands von Gas- und Öllieferungen aus Russland haben sich die bereits infolge der Coronavirus-Pandemie bestehenden wirtschaftlichen Unsicherheiten deutlich erhöht. Insbesondere der rasante Anstieg der Energiekosten, der sich durch den Lieferstopp für russisches Gas und das Öl-Embargo der Europäischen Union nochmals verstärken und zu Produktionseinschränkungen der deutschen Industrie führen dürfte, sowie die mangelnde Verfügbarkeit und Verteuerung von Baustoffen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit auch negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben.

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

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

Die Auszahlungen von 1% p.a. auf das Kommanditkapital wurden im Geschäftsjahr 2022 pro rata temporis zu den zwei Auszahlungsterminen (31.05. und 30.11.) wiederaufgenommen. Die Zahlung an die Anleger zum 31.05.2022 ist plangemäß erfolgt.

Erlangen, den 14.10.2022

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft / geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 30.06.2022 in TEUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 30.06.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
1. Sachanlagen	15.811.000,00	45,33	15.019.000,00	43,05
2. Anschaffungsnebenkosten	1.368.880,40	3,92	1.123.346,11	3,22
3. Beteiligungen	13.370.695,88	38,34	13.540.120,83	38,81
4. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	5.033.155,65	14,43	11.955.022,23	34,27
5. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	51.363,18	0,15	9.968,44	0,03
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	8.287.333,36	23,76	30.598,79	0,09
6. Sonstige Vermögensgegenstände	12.156,51	0,03	3.362,49	0,01
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	6.994,34	0,02	0,00	0,00
Summe Aktiva	43.941.579,32		41.681.418,89	

B. Passiva

1. Rückstellungen	77.940,00	0,22	178.380,00	0,51
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	8.406.227,08	24,10	6.579.931,56	18,86
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.370,18	0,42	6.356,98	0,02
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	2.825,00	0,01	1.083,33	0,00
b) Andere	421.495,71	1,21	18.110,62	0,05
5. Passive Rechnungsabgrenzung	9.452,19	0,03	8.056,26	0,02
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
- Kapitalanteile Kommanditisten	31.643.724,83	90,73	32.132.090,15	92,10
- Kapitalrücklagen	1.204.350,00	3,45	1.204.350,00	3,45
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	2.028.194,33	5,82	1.553.059,99	4,45
Summe Eigenkapital	34.876.269,16	100,00	34.889.500,14	100,00
Summe Passiva	43.941.579,32		41.681.418,89	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 30.06.2022 in EUR	Geschäftsjahr 30.06.2021 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	992.534,40	907.814,97
b) Zinsen und ähnliche Erträge	287.344,26	35,04
c) Sonstige betriebliche Erträge	2.018,74	5.308,39
Summe der Erträge	1.281.897,40	913.158,40
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-114.653,10	-110.694,96
b) Bewirtschaftungskosten	-673.143,76	-495.174,64
c) Verwaltungsvergütung	-512.987,70	-515.868,88

	Geschäftsjahr 30.06.2022 in EUR	Geschäftsjahr 30.06.2021 in EUR
d) Verwahrstellenvergütung	-21.692,78	-21.916,42
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-34.178,91	-37.060,12
f) Sonstige Aufwendungen	-212.826,47	-1.155.208,17
Summe der Aufwendungen	-1.569.482,72	-2.335.923,19
3. Ordentlicher Nettoertrag	-287.585,32	-1.422.764,79
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-287.585,32	-1.422.764,79
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	792.000,00	837.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-169.424,95	-292.091,68
c) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-147.440,71	-107.225,60
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	475.134,34	437.682,72
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	187.549,02	-985.082,07

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft errichtet. Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 10782 eingetragen.

b) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich sowohl auf die Fondsgesellschaft als auch auf die gemäß § 271 Absatz 3 KAGB zur Bewertung der Beteiligung aufzustellende Vermögensaufstellung der Objektgesellschaft WW H.

Die Sachanlagen (Immobilien) werden gemäß § 271 Absatz 1 in Verbindung mit § 168 Absatz 2 KAGB mit dem Verkehrswert, das heißt dem Preis, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Eigenschaften zu erzielen wäre (§ 2 Nummer 5 KARBV), angesetzt. Nach § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB ist für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der Kaufpreis als Verkehrswert anzusetzen, es sei denn, die KVG ist der Auffassung, dass der Kaufpreis aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist. In diesem Fall ist der Verkehrswert neu zu ermitteln.

Soweit nicht der Kaufpreis anzusetzen ist, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes durch unabhängige externe Bewerter nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards. 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.

Eine gutachterliche Ermittlung der Verkehrswerte erfolgte zum Stichtag 30.06.2022 für dreizehn der sechzehn Fondsimmobilien. Eine Besichtigung der Bewertungsobjekte fand in der Zeit vom 09.05. bis 16.05.2022 statt. Von negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Konfliktes auf die Wertentwicklung der Fondsimmobilien wird in dem Gutachten nicht berichtet.

Beim Immobilienerwerb anfallende Anschaffungsnebenkosten werden gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 2 KAGB gesondert ausgewiesen und, beginnend mit dem Besitzübergang der Immobilie, über die geplante Fondslaufzeit, längstens über zehn Jahre, 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.

Die Bewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgt zu Verkehrswerten auf Basis der nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen. Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen werden nicht aktiviert, sondern im Anschaffungsjahr in voller Höhe erfolgswirksam im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

Bei Beteiligungsgesellschaften, die gewerblichen Grundstückshandel betreiben und deshalb der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener Verlustvorträge passive latente Steuern gebildet.

Kredite und Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Sachanlagen, Anschaffungsnebenkosten

Die Sachanlagen (15,8 Mio. EUR, Vorjahr 15,0 Mio. EUR) umfassen den in den Geschäftsjahren 2017 / 2018 bis 2020 / 2021 erworbenen Immobilienbestand der Fondsgesellschaft in Berlin, Braunschweig, Magdeburg, Nürnberg, Weimar und Witten.

Aus der Bewertung der Immobilien zum Gutachterwert ergab sich ein Neubewertungsgewinn in Höhe von 792 TEUR (Vorjahr 757 TEUR) und damit eine entsprechende Erhöhung des Bilanzwertes der Sachanlagen.

Die für den Erwerb der Immobilien angefallenen Anschaffungsnebenkosten (1,4 Mio. EUR, Vorjahr 1,1 Mio. EUR) haben sich durch Zugänge in Höhe von 393 TEUR und planmäßige Abschreibungen in Höhe von 147 TEUR per Saldo um 246 TEUR erhöht. Die Zugänge betreffen den Zukauf eines Immobilienobjektes in Berlin, Danziger Straße 143 mit Besitzübergang am 01.09.2022.

b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der AIF hält eine Beteiligung von 100% an der Immobilien-Gesellschaft WW H, die zum 30.06.2022 einen Verkehrswert von 13,4 Mio. EUR (Vorjahr 13,5 Mio. EUR) aufweist.

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %
ZBI Fonds WW H / GmbH, Erlangen	WW H	28.10.2019	100,0%
Name und Sitz	**Gesellschaftskapital in TEUR**	**Jahresergebnis 2021 / 2022 in TEUR**	**Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[13]**
ZBI Fonds WW H / GmbH, Erlangen	13.441	241	13.371

Die WW H wurde durch den AIF mit Gesellschaftsvertrag vom 28.10.2019 und Eintragung in das Handelsregister am 13.11.2019 gegründet. Geschäftszweck der Gesellschaft ist der gewerbliche Grundstückshandel. Die Gesellschaft kann aber auch Immobilien zur langfristigen Bestandshaltung und Bewirtschaftung erwerben.

Durch den AIF zu tragende Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung sind nicht angefallen.

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

Der Verkehrswert der Beteiligung in Höhe von 13,4 Mio. EUR ergibt sich aus dem Gründungskapital von 25 TEUR, in Vorjahren zur Immobilienfinanzierung geleistete Einlagen in die Kapitalrücklagen von 13,8 Mio. EUR, dem Verlustvortrag von 285 TEUR und dem negativen Periodenergebnis der Objektgesellschaft von 169 TEUR, dass durch die planmäßige Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 801 TEUR bedingt ist.

Zum 30.06.2022 umfasst der Immobilienbesitz der Objektgesellschaft in Vorjahren erworbene Handelsimmobilien in Neumünster, Jena und Leipzig und Berlin sowie drei im Berichtsjahr erworbene Immobilien in Berlin (davon zwei Handels- und ein Bestandsobjekt) mit einem Gesamtverkehrswert von 41,9 Mio. EUR (Vorjahr 8,4 Mio. EUR).

Aus der Bewertung der in den Vorjahren erworbenen Objekte ergab sich ein Neubewertungsgewinn in Höhe von 580 TEUR. Als Verkehrswert des Immobilienportfolios in Berlin mit Besitzübergang im Berichtsjahr sind in der der Beteiligungsbewertung zugrundeliegenden Vermögensaufstellung der WW H gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB die Kaufpreise angesetzt (32,9 Mio. EUR).

c) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Barmitteln und Barmitteläquivalenten (5,0 Mio. EUR, Vorjahr 12,0 Mio. EUR) handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben bei zwei Kreditinstituten.

Die Forderungen aus der Bewirtschaftung (51 TEUR, Vorjahr 10 TEUR) bestehen im Wesentlichen gegenüber Mietern der Immobilienobjekte der Gesellschaft. Von den Forderungen abgesetzt sind Wertberichtigungen in Höhe von 69 TEUR (Vorjahr 53 TEUR).

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

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 8,3 Mio. EUR (Vorjahr 31 TEUR) resultieren mit 8,0 Mio. EUR aus einem Gesellschafterdarlehen zur Teilfinanzierung des im Berichtsjahr durch die WW H erworbenen Immobilienportfolios in Berlin und mit 287 TEUR aus der Verzinsung dieses Darlehens.

Bei dem der WW H gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 8,0 Mio. EUR ist von einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren auszugehen. Sämtliche übrige Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

d) Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen (78 TEUR, Vorjahr 178 TEUR) wurden im Wesentlichen für noch nicht abgerechnete Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, ausstehende Gebührenabrechnungen sowie Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung und Steuererklärungen) des Berichtsjahres gebildet.

Die Kredite von Kreditinstituten (8,4 Mio. EUR, Vorjahr 6,6 Mio. EUR) beinhalten sechs (Vorjahr fünf) langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien der Fondsgesellschaft in Berlin, Braunschweig, Nürnberg, Weimar, Witten und Magdeburg. Die Erhöhung resultiert aus der Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung des Objektes in Magdeburg. Tilgungen waren im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht zu leisten.

Von den Krediten haben 24 TEUR (Vorjahr 20 TEUR) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, 1,9 Mio. EUR (Vorjahr 96 TEUR) eine Restlaufzeit von zwei bis fünf Jahren und 6,5 Mio. EUR (Vorjahr 6,5 Mio. EUR) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (147 TEUR, Vorjahr 6 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus zum Geschäftsjahresende abgerechneten Fondsverwaltungskosten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (3 TEUR, Vorjahr 1 TEUR) enthalten noch offene Auszahlungen an Fondanleger.

Die anderen sonstigen Verbindlichkeiten (421 TEUR, Vorjahr 18 TEUR) enthalten mit 390 TEUR Verbindlichkeiten aus der Grunderwerbsteuer für das mit Besitzübergang 01.09.2022 erworbene Objekt in Berlin, Danziger Straße 143.

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

e) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 34,9 Mio. EUR (Vorjahr 34,9 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung sind im Abschnitt II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 30 dargestellt. Danach ergibt sich die Verminderung gegenüber dem Vorjahr um 13 TEUR aus Zwischenentnahmen von 201 TEUR, einem im Geschäftsjahr realisierten Verlust des Fonds von 288 TEUR und einem nicht realisierten Gewinn von 475 TEUR.

Die in das Handelsregister einzutragenden Hafteinlagen betragen für die geschäftsführende Kommanditistin 1.000 EUR, für den Eigenanteil der Treuhandkommanditistin ebenfalls 1.000 EUR und für jeden Treugeberkommanditisten pauschal jeweils 500 EUR.

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

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

Zum 30.06.2022 bestehen - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB und keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB.

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

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Bei den Erträgen aus Sachwerten (993 TEUR, Vorjahr 908 TEUR) handelt es sich um Erlöse aus vereinbarten Mieten sowie der Weiterbelastung von Betriebskosten an Mieter.

Die Zinsen und ähnlichen Erträge (287 TEUR, Vorjahr 0 TEUR) resultieren aus dem der Objektgesellschaft WW H gewährten Gesellschafterdarlehen über 8,0 Mio. EUR.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen (115 TEUR, Vorjahr 111 TEUR) sind für die Darlehen zur Teilfinanzierung des Immobilienportfolios der Fondsgesellschaft angefallen.

Die Bewirtschaftungskosten für den Immobilienbestand (673 TEUR, Vorjahr 495 TEUR) enthalten neben laufenden Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Grundsteuern Aufwendungen für Wohnungs- und Gebäudesanierungen am Immobilienbestand der Fondsgesellschaft in Höhe von 161 TEUR (Vorjahr 59 TEUR).

Die an die KVG zu leistende Verwaltungsvergütung (513 TEUR, Vorjahr 516 TEUR) wurde gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW des Berichtsjahres ermittelt.

Die Verwahrstellenvergütung der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG (22 TEUR, Vorjahr 22 TEUR) war ebenfalls auf Basis des durchschnittlichen NIW zu berechnen.

Die sonstigen Aufwendungen (213 TEUR, Vorjahr 1.155 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Initialkosten	31	942
Negativzinsen auf Bankguthaben	25	62
Treuhandvergütung	62	63
Buchführungskosten	28	22
Wertberichtigung von Mietforderungen	16	21
Rechts- und Beratungskosten	18	1
Haftungs- und Geschäftsführungsvergütungen	13	13
Übrige Aufwendungen	20	31
Gesamt	213	1.155

Bei den Initialkosten des Berichtsjahres handelt es sich um Fremdfinanzierungsvermittlungsgebühren und Grundbuchkosten. Im Vorjahr umfasste der Posten noch Aufwendungen für die Eigenkapitalvermittlung sowie für Marketing, Vertriebskoordination, Fondskonzeption und eine Platzierungsgarantie.

Insgesamt ergibt sich danach ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres vor Zeitwertanpassungen (realisierter Verlust) in Höhe von 288 TEUR (Vorjahr 1,4 Mio. EUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 475 TEUR (Vorjahr 438 TEUR) positive nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ergibt sich aus einem Gewinn aus der Neubewertung der Fondsimmobilien in Höhe von 792 TEUR, einem Verlust aus der Neubewertung der Beteiligung an der WW H in Höhe von 169 TEUR sowie planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten auf die erworbenen Immobilien von 147 TEUR.

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	-287.585,32	-287.585,32
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	287.585,32	287.585,32
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	34.889.500,14	34.889.500,14
1. Zwischenentnahmen	0,00	-200.780,00	-200.780,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-287.585,32	-287.585,32
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	475.134,34	475.134,34
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	34.876.269,16	34.876.269,16

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnetes Kapital	0,00	40.156.000,00	40.156.000,00
Verlustvortragskonto			
- Verlustvortrag	0,00	-6.599.066,19	-6.599.066,19
- Belastung Vorabgewinne 14	0,00	-5.254.986,13	-5.254.986,13
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-1.913.208,98	-1.913.208,98
- Gutschrift Vorabgewinne 14	0,00	5.254.986,13	5.254.986,13
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	1.204.350,00	1.204.350,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	2.028.194,33	2.028.194,33
Stand 30.06.2022	0,00	34.876.269,16	34.876.269,16

d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 3 Satz 1 und 2 KARBV

Jahr	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Fondsvermögen (NIW) in EUR	34.876.269,16	34.889.500,14	28.946.441,39	10.496.534,90
Wertentwicklung absolut in EUR	-13.230,98	5.943.058,75	18.449.906,49	6.727.489,70
Wertentwicklung in %	-0,04	20,53	175,77	178,49

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 Berichts beschriebenen Methoden und Wertansätzen ermittelt. Der Ausgabeaufschlag (Agio) findet dabei Berücksichtigung.

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

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

[14] Gemäß § 10 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter II.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 39 dargestellt.

e) Bestand der zum 30.06.2022 gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	WW H	10437	Berlin	Eberswalder Straße 29[19]
2	WW H	10249	Berlin	Ebertystraße 22 / Matternstraße 10
3	ZBI WohnWert 1	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14
4	WW H	12049	Berlin	Weisestraße 43-44 / Kienitzer Straße 105
5	ZBI WohnWert 1	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14
6	ZBI WohnWert 1	38106	Braunschweig	Wabestraße 35, 35a, 36
7	WW H	07749	Jena	Fuchslöcherstraße 2-6
8	WW H	04179	Leipzig	Georg-Schwarz-Straße 190
9	WW H	04155	Leipzig	Gothaer Straße 34
10	ZBI WohnWert 1	39124	Magdeburg	Reichelstraße 11, 13, 15, 17
11	WW H	24534	Neumünster	Färberstraße 23
12	WW H	24534	Neumünster	Kuhberg 36
13	WW H	24534	Neumünster	Theodor-Storm-Straße 15
14	ZBI WohnWert 1	90441	Nürnberg	Schweinauer Hauptstraße 93
15	ZBI WohnWert 1	99423	Weimar	Eisfeld 3 / Karlstraße 2
16	ZBI WohnWert 1	58453	Witten	Eckardtstraße 138-144
	Summe			

Nr.	Gesellschaft	Art des Grundstücks[15]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[16]	Grundstücksgröße in m^2
1	WW H	W	1905	-	01.11.2021	1.541
2	WW H	W	1896	-	01.11.2021	704
3	ZBI WohnWert 1	W	1994	-	01.10.2017	3.912
4	WW H	W	1902	-	01.01.2022	1.015
5	ZBI WohnWert 1	S	1994	-	01.10.2017	188
6	ZBI WohnWert 1	W	1958	-	01.01.2020	1.612
7	WW H	W	1994	-	01.07.2020	1.839
8	WW H	W	1905	2018	01.02.2021	330
9	WW H	W	1910	-	01.02.2021	410
10	ZBI WohnWert 1	W	1930	-	01.06.2020	1.994
11	WW H	W	1914	-	01.01.2020	288
12	WW H	M	1912	-	01.01.2020	346
13	WW H	W	1935	-	01.01.2020	1.053

Nr.	Gesellschaft	Art des Grundstücks[15]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[16]	Grundstücksgröße in m²
14	ZBI WohnWert 1	W	1910	-	01.09.2018	210
15	ZBI WohnWert 1	M	1844	2002	01.01.2020	245
16	ZBI WohnWert 1	W	1900	-	01.02.2019	2.929
	Summe					18.616

Nr.	Gesellschaft	Miteigentumsanteile[17]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[18]
1	WW H	-	4.544	4.205	339	A, Bt, F
2	WW H	-	1.932	1.601	331	B
3	ZBI WohnWert 1	-	2.319	2.319	0	Sa, F, B, S
4	WW H	-	3.094	2.974	120	Bt
5	ZBI WohnWert 1	-	0	0	0	Sa
6	ZBI WohnWert 1	-	1.526	1.526	0	Si, Sa, Bt
7	WW H	-	1.486	1.486	0	Si, Sa, F, Bt
8	WW H	-	818	751	67	D, Bt
9	WW H	-	676	650	26	F, Bt
10	ZBI WohnWert 1	-	1.662	1.662	0	D, Sa, B
11	WW H	-	637	637	0	Bt
12	WW H	-	774	473	301	D, Sa, Bt
13	WW H	-	446	446	0	Si, Sa, Bt
14	ZBI WohnWert 1	-	590	528	62	Bt (1Stk)
15	ZBI WohnWert 1	-	661	474	187	D, Bt
16	ZBI WohnWert 1	-	1.758	1.758	0	D, Sa, Ft
	Summe		22.923	21.490	1.433	

[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
[17] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)
[18] A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau
[19] Bestandsobjekt, Siehe hierzu I.B.a)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr auf Seite 12

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	WW H	10437	Berlin	Eberswalder Straße 29
2	WW H	10249	Berlin	Ebertystraße 22 / Matternstraße 10
3	ZBI WohnWert 1	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
4	WW H	12049	Berlin	Weisestraße 43-44 / Kienitzer Straße 105
5	ZBI WohnWert 1	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14[26]
6	ZBI WohnWert 1	38106	Braunschweig	Wabestraße 35, 35a, 36
7	WW H	07749	Jena	Fuchslöcherstraße 2-6
8	WW H	04179	Leipzig	Georg-Schwarz-Straße 190
9	WW H	04155	Leipzig	Gothaer Straße 34
10	ZBI WohnWert 1	39124	Magdeburg	Reichelstraße 11, 13, 15, 17
11	WW H	24534	Neumünster	Färberstraße 23[26]
12	WW H	24534	Neumünster	Kuhberg 3626
13	WW H	24534	Neumünster	Theodor-Storm-Straße 15[26]
14	ZBI WohnWert 1	90441	Nürnberg	Schweinauer Hauptstraße 93
15	ZBI WohnWert 1	99423	Weimar	Eisfeld 3 / Karlstraße 2
16	ZBI WohnWert 1	58453	Witten	Eckardtstraße 138-144
Sun	me			

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt[20]	Vermietungsstand Wohnen[20]	Vermietungsstand Gewerbe[20]	Leerstandsquote gesamt[20]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[21]
1	WW H	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
2	WW H	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
3	ZBI WohnWert 1	95,8%	95,8%	-	4,2%	-
4	WW H	98,3%	98,2%	100,0%	1,7%	100,0%
5	ZBI WohnWert 1	-	-	-	-	-
6	ZBI WohnWert 1	91,4%	91,4%	-	8,6%	-
7	WW H	95,0%	95,0%	-	5,0%	-
8	WW H	93,3%	92,7%	100,0%	6,7%	100,0%
9	WW H	85,7%	85,1%	100,0%	14,3%	100,0%
10	ZBI WohnWert 1	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
11	WW H	56,8%	56,8%	-	43,2%	-
12	WW H	72,4%	54,8%	100,0%	27,6%	0,0%
13	WW H	66,4%	66,4%	-	33,6%	-
14	ZBI WohnWert 1	88,5%	87,1%	100,0%	11,5%	0,0%
15	ZBI WohnWert 1	96,8%	95,6%	100,0%	3,2%	100,0%

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt[20]	Vermietungsstand Wohnen[20]	Vermietungsstand Gewerbe[20]	Leerstandsquote gesamt[20]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[21]
16	ZBI WohnWert 1	92,0%	92,0%	-	8,0%	-
Sun	me	94,0%	93,6%	100,0%	6,0%	64,8%

Nr.	Gesellschaft	Mietverträge mit Festlaufzeiten[21]	Restlaufzeit in Jahren[21]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[22]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
1	WW H	0,0%	-	659	668
2	WW H	0,0%	-	219	251
3	ZBI WohnWert 1	-	-	210	237
4	WW H	0,0%	-	308	381
5	ZBI WohnWert 1	-	-	1	4
6	ZBI WohnWert 1	-	-	115	135
7	WW H	-	-	134	155
8	WW H	0,0%	-	51	66
9	WW H	0,0%	-	44	60
10	ZBI WohnWert 1	-	-	127	138
11	WW H	-	-	22	50
12	WW H	100,0%	1,12	88	109
13	WW H	-	-	21	38
14	ZBI WohnWert 1	100,0%	2,34	50	66
15	ZBI WohnWert 1	0,0%	-	59	67
16	ZBI WohnWert 1	-	-	114	141
Sun	me	35,2%	1,42	2.223	2.565

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsentgeltausfallquote[23]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[24]	Fremdfinanzierungsquote[25]
1	WW H	0,0%	17.300	58,6%
2	WW H	0,0%	6.200	54,8%
3	ZBI WohnWert 1	4,5%	5.940	41,4%
4	WW H	2,2%	9.350	70,4%
5	ZBI WohnWert 1	73,1%	71	0,0%
6	ZBI WohnWert 1	8,7%	2.520	59,5%
7	WW H	6,9%	3.300	58,1%
8	WW H	7,3%	1.420	56,0%

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsentgeltausfallquote[23]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[24]	Fremdfinanzierungsquote[25]
9	WW H	17,0%	1.340	56,5%
10	ZBI WohnWert 1	0,8%	2.820	65,3%
11	WW H	48,6%	700	79,2%
12	WW H	16,9%	1.680	62,3%
13	WW H	38,6%	580	68,7%
14	ZBI WohnWert 1	13,8%	1.300	65,4%
15	ZBI WohnWert 1	3,3%	1.300	57,7%
16	ZBI WohnWert 1	10,9%	1.860	53,8%
Sun	me	5,6%	57.681	58,9%

[20] Basis m^2 -Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten.
[21] Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit.
[22] Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 30.06. auf Jahresmiete.
[23] Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstände (Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur Planmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben.
[24] Bezogen auf den 30.06. des Berichtszeitraumes. Für die Objekte in den Zeilen 1; 2 und 4 wurden gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB die Kaufpreise als Verkehrswerte angegeben.
[25] 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.
[26] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquote > 20% sind wie folgt zu erläutern: Neumünster (Zeile 11): Zum Stichtag standen 4 Wohnungen leer, davon wurde eine Wohnung zum 16.07.22 und eine Wohnung zum 01.09.22 neu vermietet, eine Wohnung muss saniert werden und eine Wohnung wurde zwangsgeräumt; Neumünster (Zeile 12): Drei Wohnungen standen zum Stichtag leer, davon ist eine Wohnung bereits vermietet, eine Wohnung wird vermarktet und eine Wohnung geht in die Sanierung, Neumünster (Zeile 13): Drei von acht Wohnungen standen zum 30.06.2022 leer, davon wird eine Wohnung vermarktet, eine Wohnung muss saniert werden und eine Wohnung wurde zwangsgeräumt.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	WW H	10437	Berlin	Eberswalder Straße 29
2	WW H	10249	Berlin	Ebertystraße 22 / Matternstraße 10
3	ZBI WohnWert 1	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14
4	WW H	10249	Berlin	Weisestraße 43-44 / Kienitzer Straße 105
5	ZBI WohnWert 1	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14[28]
6	ZBI WohnWert 1	38106	Braunschweig	Wabestraße 35, 35a, 36
7	WW H	07749	Jena	Fuchslöcherstraße 2-6
8	WW H	04179	Leipzig	Georg-Schwarz-Straße 190
9	WW H	04155	Leipzig	Gothaer Straße 34
10	ZBI WohnWert 1	39124	Magdeburg	Reichelstraße 11, 13, 15,17
11	WW H	24534	Neumünster	Färberstraße 23
12	WW H	24534	Neumünster	Kuhberg 36

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
13	WW H	24534	Neumünster	Theodor-Storm-Straße 15
14	ZBI WohnWert 1	90441	Nürnberg	Schweinauer Hauptstraße 93
15	ZBI WohnWert 1	99423	Weimar	Eisfeld 3 / Karlstraße 2
16	ZBI WohnWert 1	58453	Witten	Eckardtstraße 138-144
	Summe			

Nr.	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund/Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungskosten gesamt in TEUR
1	WW H	17.300	1.093	875	1.968
2	WW H	6.200	413	316	729
3	ZBI WohnWert 1	4.100	256	234	490
4	WW H	9.350	600	476	1.076
5	ZBI WohnWert 1	0	0	0	0
6	ZBI WohnWert 1	2.200	116	126	242
7	WW H	3.080	223	158	381
8	WW H	1.280	55	67	122
9	WW H	1.220	52	64	116
10	ZBI WohnWert 1	2.630	138	151	289
11	WW H	810	58	43	101
12	WW H	1.530	114	79	193
13	WW H	582	42	31	72
14	ZBI WohnWert 1	1.050	45	55	100
15	ZBI WohnWert 1	1.250	85	70	154
16	ZBI WohnWert 1	1.600	108	92	200
	Summe	54.182	3.396	2.836	6.233

Nr.	Gesellschaft	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[27]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
1	WW H	11,4	120	112	131	1.837
2	WW H	11,8	36	28	162	567
3	ZBI WohnWert 1	12,0	120	63	49	257
4	WW H	11,5	36	30	179	896

Nr.	Gesellschaft	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[27]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
5	ZBI WohnWert 1	0,0	120	63	0	0
6	ZBI WohnWert 1	11,0	120	90	24	181
7	WW H	12,4	36	12	127	127
8	WW H	9,5	36	19	41	64
9	WW H	9,5	36	19	39	61
10	ZBI WohnWert 1	11,0	120	95	29	228
11	WW H	12,4	36	6	34	17
12	WW H	12,6	36	6	64	32
13	WW H	12,4	36	6	24	12
14	ZBI WohnWert 1	9,5	120	74	10	61
15	ZBI WohnWert 1	12,3	120	90	15	116
16	ZBI WohnWert 1	12,5	120	79	20	132
	Summe				948	4.590

[27] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum Laufzeitende des AIF.
[28] Die Anschaffungskosten sind im Objekt Nummer 3 enthalten, da der Erwerb in einem Ankaufsvorgang erfolgte.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[29]
1	WWH	10437	Berlin	Eberswalder Straße 29	W
2	WWH	10249	Berlin	Ebertystraße 22 / Matternstraße 10	W
3	WWH	10249	Berlin	Weisestraße 43-44 / Kienitzer Straße 105	W
	Summe				

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche gesamt in m²	Kaufpreis in TEUR
1	WWH	4.205	339	4.544	17.300
2	WWH	1.601	331	1.932	6.200
3	WWH	2.974	120	3.094	9.350
	Summe	8.780	790	9.570	32.850

Nr.	Gesellschaft	Geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR[30]	Kaufdatum[31]
1	WWH	268	17.568	17.500	01.11.2021
2	WWH	303	6.503	6.170	01.11.2021
3	WWH	1.138	10.488	9.480	01.01.2022
	Summe	1.709	34.559	33.150	

Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr ein Kaufvertrag für ein Objekt in Berlin (Danziger Straße 143) mit einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Erhaltungsaufwand in Höhe von insgesamt 6,8 Mio. EUR beurkundet. Der Besitzübergang dieses Objektes fand am 01.09.2022 statt (siehe hierzu unter I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag auf Seite 20 dieses Berichtes).

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

Der Ankauf nachfolgender Objekte wurde nicht weiterverfolgt:

- Einzelobjekt in Berlin (Investitionsvolumen 8,5 Mio. EUR): Im Rahmen der Vertragsverhandlungen wurde der Fonds überboten. Ein Kauf zu einem erhöhten Preis wäre nicht mehr wirtschaftlich gewesen.
- Einzelobjekt in Berlin (Investitionsvolumen 11,2 Mio. EUR): Im Hinblick auf den Kaufpreis konnte mit dem Verkäufer keine Einigung erzielt werden. Ein Erwerb wäre nicht wirtschaftlich gewesen.
- Einzelobjekt in Lotte (Investitionsvolumen 4,1 Mio. EUR): Das Objekt wurde aufgrund der geringen Realisierungswahrscheinlichkeit abgesagt.
- Einzelobjekt in Hoppegarten (Investitionsvolumen 6,4 Mio. EUR): Der Verkäufer hat das Objekt an einen Mitbieter verkauft.

Für die Einzelobjekte in Berlin sind Prüfungskosten der Dienstleister (Break-up Fee) für den bereits getätigten Aufwand in Höhe von 6 TEUR entstanden. Diese wurden entsprechend den vertraglichen Bestimmungen der Beteiligungsgesellschaft WW H bzw. dem AIF belastet.

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2021 / 2022 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien verkauft.

[29] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)
[30] Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt
[31] 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 § 4 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust abschließen. Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

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

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

Jahr	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Umlaufende Anteile	40.156	40.156	32.690	11.168
Anteilswert (NIW) in EUR	868,52	868,85	885,48	939,88

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 40.156.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 40.156 liegt.

Der geringe Rückgang des Anteilswertes resultiert im Wesentlichen aus den an die Anleger geleisteten Auszahlungen in Höhe von 201 TEUR.

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

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

Die Gesamtkostenquote beträgt 4,5% (Vorjahr 4,0%) 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.

Darin enthalten sind auch Sanierungs- und Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen aus der Bewertung von Mietforderungen in Höhe von 804 TEUR (Vorjahr 626 TEUR). Ohne diese Kosten beträgt die Gesamtkostenquote 2,2% (Vorjahr 2,2%).

Die nicht in die Gesamtkostenquote einzubeziehenden Initialkosten beliefen sich auf 0,04% (Vorjahr 2,69%) des durchschnittlichen NIW.

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

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

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber der Immobilien-Gesellschaft und dem AIF eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 481 TEUR (Vorjahr 104 TEUR) berechnet. Dies entspricht 1,4% (Vorjahr 0,3%) 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 3% der Beteiligungssumme zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

h) Transaktionskosten

Im Berichtsjahr sind Transaktionskosten in Höhe von 3.187 TEUR (Vorjahr 619 TEUR) im Zusammenhang mit dem Ankauf von Vermögensgegenständen angefallen (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Veräußerung von Vermögensgegenständen).

i) Angaben zu Vergütungen an Mitarbeitende der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV[32]

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende	7.879.920,36 EUR
Davon feste Vergütungen	7.229.140,93 EUR
Davon variable Vergütungen	650.779,43 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12. des Berichtsjahres)	135
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 EUR

Die KVG hat gemäß KAGB ein Vergütungssystem für Geschäftsleitung und Mitarbeitende festzulegen, welches so ausgerichtet ist, dass es mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und keine Anreize zur Eingehung von Risiken setzt, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der verwalteten Investmentvermögen vereinbar sind.

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

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

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

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

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

j) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Nr.	wesentliche Änderung zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	Rechtsformwechsel KVG	Seite 6 unter I.A.1.b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	• Änderung des Auslagerungspartners aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge für - Transaktionsberatung und Abwicklung Ankauf	Seite 9 unter I.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
		- Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	
		- laufendes Management von Darlehensverträgen	
		- Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	
		• Änderung des Auslagerungspartners und neuer Vertragsabschluss bzw. Änderung für	
		- Informationssicherheitsbeauftragter	
		- Compliance-Beauftragter	
		- IT-Betrieb	
		- Interne Revision	
		- Geldwäsche-Beauftragter	
		• Vertragsabschluss über die	
		- Vermittlung von Darlehensverträgen	
		- Personaldienstleistungen	
		- Personalangelegenheiten	
		- Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement	
		- Rechnungswesen	
		- Bezug von IT-Infrastrukturleistungen	

Nr.	wesentliche Änderung zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
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 bei	Ausführungen zu Ankaufsfaktor
		• Ankaufsfaktor	Seite 12 unter I.B.a)(1)
		• Belastungsgrenze	Immobilienportfolio
		• Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung	Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen
		• Vermietungsquote	Seite 14 unter I.B.c) Einhaltung der
		Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der	Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen
		Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 13 unter I.B.b)(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur
			Vermietungsquote Seite 14 unter I.B.d)(1) Vermietungsstand

[32] Unter Berichtsjahr ist hier das Geschäftsjahr der KVG zu verstehen, welches dem Kalenderjahr entspricht. Die angegebenen Werte beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2021.

k) Angaben nach § 300 KAGB

(1) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

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

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

(2) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

(3) Eingesetzte Risikomanagementsysteme und aktuelles Risikoprofil

(a) Risikomanagementsystem

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

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

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

Zur Beurteilung der Sensitivität werden regelmäßig für die verwalteten AIF fondsspezifische Stresstests durchgeführt. In diesen werden die Auswirkungen auf den AIF von verminderten Erträgen aus der Hausbewirtschaftung, erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und verminderte Verkehrswerte, sowie eine Kombination der Szenarien analysiert. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden zusätzlich regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von 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 Berlin (67,4%), Thüringen (8,0%) und Schleswig-Holstein (5,1%). Aufgrund des hohen Anteils an Berliner Objekten besteht ein Standortkonzentrationsrisiko. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten liegen ebenfalls vier in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 67,3%) und eines in Jena (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 5,7%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum 30.06.2022 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über Bankguthaben in Höhe von 7,0 Mio. EUR, welche größtenteils bei Sparkassen belegen sind. Aufgrund des guten Ratings der Sparkassen werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gesteuert.

Die Fondsgesellschaft verfügte zum 30.06.2022 über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 41,4 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 30.06.2022 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien beträgt 57,7 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 34,0 Mio. EUR nominal (34,0 Mio. EUR effektiv).

Zum 30.06.2022 wurden keine übergeordneten 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 konnten nicht alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt werden. Nachdem die Auszahlungen zum 31.05. und 30.11.2021 ausgesetzt wurden, erfolgte nach der Vollinvestition zum 31.05.2022 die Wiederaufnahme in reduzierter Höhe von 1% p.a. Die Fortführung der Auszahlungen in reduzierter Höhe trägt zur fortlaufenden Sicherung der Liquiditätsausstattung des AIF bei.

Die seit nunmehr über zwei Jahre andauernde Corona-Pandemie beeinflusst nach wie vor die globalen Volkswirtschaften und auch die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Der Wohnimmobilienmarkt hat sich dabei bisher als weitgehend krisensichere Assetklasse erwiesen, Mietausfälle waren kaum zu verzeichnen und der Anstieg der Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien setzte sich in vielen Städten weiter fort. Inzwischen stellt jedoch der russische Angriffskrieg auf die Ukraine eine neue Herausforderung dar, dessen mittel- und langfristige Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, die Inflation und die Wohnimmobilienmärkte derzeit nur schwierig einzuschätzen sind.

Aktuell herrscht am Wohnimmobilienmarkt eine abwartende Stimmung, die sich in einem vergleichsweise niedrigen Transaktionsvolumen zeigt. Diese liegt insbesondere in folgenden erschwerten Rahmenbedingungen begründet: Unsicherheit über die wirtschaftlichen Auswirkungen des russischen Angriffskriegs, Versorgungsengpässe durch gestörte Lieferketten, hohe Inflationsraten sowie veränderte Finanzierungsbedingungen durch gestiegene Zinsen. Darüber hinaus können unzureichende Nachschubwege, ein Mangel an Bau-Rohstoffen und gestiegene Diesel- und Benzinkosten erhöhte Preise bei Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen nach sich ziehen bzw. zu Verzögerungen in der Fertigstellung führen.

Unklar sind außerdem die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der verhängten und ggf. zukünftig beschlossenen Sanktionen sowie der steigenden Inflation auf die deutsche Wirtschaft und den AIF. Die Koalition hat im ersten Halbjahr 2022 bereits zwei Entlastungspakete für Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen verabschiedet, durch welche negative Auswirkungen gemildert werden sollen, außerdem wird die Mehrwertsteuer auf den Gasverbrauch bis März 2024 von 19% auf 7% gesenkt. Aufgrund der deutlich gestiegenen finanziellen Belastung im derzeitigen Wirtschaftsumfeld besteht trotz alledem das Risiko von Forderungsausfällen und somit steigenden Rückständen im AIF. Die Mehrbelastung soll durch die Verabschiedung eines dritten Entlastungspaketes abgemildert werden. Je nach Wahl der Instrumente sind für den AIF Auswirkungen positiver oder negativer Ausprägung gegenüber dem Status quo zu erwarten.

(4) Angaben zum Leverage

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

Die Berechnung des Leverage gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB hat nach der Bruttomethode und der Commitmentmethode zu erfolgen. Im Falles des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 30.06.2022 ein Wert von 111,56%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	43.941.579,32 EUR
Barmittel	5.033.155,65 EUR
Gesamtrisikowert	38.908.423,67 EUR

	Leverageberechnung
NIW	34.876.269,16 EUR
Leverage	111,56%

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

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

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

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

Nach § 10 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen ohne Agio) auf alle Kommanditisten und Anleger verteilt. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von entstandenen Verlusten besteht nicht. Während der Platzierungsphase entstandene Verluste werden unabhängig vom Zeitpunkt des Beitrittes der Kommanditisten und Anleger zur Gesellschaft so verteilt, dass sich kumuliert eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Verlustzuweisung ergibt.

Die auf den Kapitalkonten I der Kommanditisten und Anleger gebuchten Beträge werden ab dem ersten auf die Einzahlung des Kommanditkapitals folgenden Monatsersten verzinst. Der Zinssatz beträgt bis 31.12.2017 4% p.a. und ab 01.01.2018 5% p.a. Die Zinsen werden dem Verrechnungskonto gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Gesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden gemäß der im vorhergehenden Absatz erläuterten Verteilungsregel auf die Verlustvortragskonten gebucht.

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

Haben die Kommanditisten und Anleger die vorgenannte Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten und Anleger verteilt.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrags die Fondsverwaltung. Gem. § 8 der Anlagebedingungen soll die verfügbare Liquidität an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft und zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die KVG.

Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 01.12.2016 Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. (bis 31.12.2017), von 3,25% p.a. (ab 01.01.2018), von 3,5% p.a. (ab 01.01.2019), von 4% p.a. (ab 01.01.2020), von 4,5% (ab 01.01.2022) und von 5% (ab 01.01.2025) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital ohne Agio. Die Auszahlungen sollten jährlich zum 31.05. (für die Monate Januar bis Juni) und zum 30.11. (für die Monate Juli bis Dezember) eines jeden Jahres vorgenommen werden.

Im Geschäftsjahr 2021 / 2022 wurde die Auszahlung zum 30.11.2021 ausgesetzt. Nach dem Erreichen der Vollinvestition im Geschäftsjahr wurden die Auszahlungen bis auf weiteres in Höhe von 1% p.a. wiederaufgenommen und zum Auszahlungstermin 31.05.2022 wurde eine Zahlung in Höhe von 0,5% des einbezahlten Kommanditkapitals ohne Agio geleistet. Weitere Angaben zur Aussetzung der Auszahlung werden unter I.B.e) Liquidität auf Seite 15 gemacht. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Auszahlungen wie folgt vorgenommen:

Jahr	2021 / 2022	2016-2021	Gesamt
	in EUR	in EUR	in EUR
Betrag	200.780,00	1.712.428,98	1.913.208,98

(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.

Kapitalertragsteuern sowie Solidaritätszuschläge fielen infolge der Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten seit Gründung der Gesellschaft nicht an.

(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 wie folgt dar:

Jahr	2021 / 2022 in %	bis 30.06.2021 in %	Gesamt in %
Entnahmen	0,50	13,25	13,75
anrechenbare Steuern	0,00	0,00	0,00
Gesamt	0,50	13,25	13,75

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

Steuerlich erzielen die Gesellschafter des AIF aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG und Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG. Diese werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt. Im Fall der Anteilsveräußerung kann der Anleger daneben ggf. auch in Bezug auf die Objektkapitalgesellschaft Einkünfte gemäß § 17 EStG erzielen.

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 Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten informiert. Für die Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger ist ausschließlich das vom Betriebsfinanzamt der Gesellschaft - Finanzamt Erlangen - mitgeteilte steuerliche Ergebnis maßgeblich. Dabei werden 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.

Bei dem Fonds ZBI WohnWert liegt kein Steuerstundungsmodell gemäß § 15b EStG vor, so dass die Verlustbeschränkungen im Sinne dieser Vorschrift keine Anwendung finden. Wir verweisen an dieser Stelle auf den Punkt 10.7 des Fondsprospektes. Anfangsverluste sind daher gemäß § 15a EStG sofort mit anderen positiven Einkünften verrechenbar, sofern bei dem Anleger entsprechende verrechenbare positive Einkünfte (z.B. aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit, etc.) vorhanden sind.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF fand für die Jahre 2017 bis 2019 eine Betriebsprüfung statt, die entsprechenden Prüfungsanordnungen wurden vom zuständigen Finanzamt Erlangen erlassen. Die Betriebsprüfung wurde im Sommer 2021 abgeschlossen. Alle getroffenen Feststellungen wurden in den betreffenden Veranlagungen der Gesellschaft bereits berücksichtigt und in den Steuererklärungen der nachfolgenden Veranlagungsjahre entsprechend umgesetzt. Wir verweisen hiermit auf die Erläuterungen im Vorjahresbericht.

(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 WohnWert Verwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Michael Krzyzanek (ab 01.09.2021),

Herr Christian Reißing (bis 01.09.2021), Frau Michiko Schöller

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de, Web: www.zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) / geschäftsführende Kommanditistin

ZBI Fondsmanagement GmbH

(bis 26.11.2021 firmierend unter ZBI Fondsmanagement AG)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (seit 01.07.2022),

Herr Fabian John (bis 31.12.2021),

Herr Michael Krzyzanek (seit 01.09.2021),

Herr Christian Reißing (bis 31.12.2021),

Frau Michiko Schöller,

Herr Thomas Wirtz (bis 31.12.2021)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main

Erlangen, den 14.10.2022

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft / geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, bestehend aus der Bilanz zum 30. Juni 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2021 bis zum 30. Juni 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. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2021 bis zum 30. Juni 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 30. Juni 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

•ZBI WohnWert - auf einen Blick

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

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

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

•anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

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

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

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden 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 zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen zum 30. Juni 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

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

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

Nürnberg, den 14. Oktober 2022

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Luce, Wirtschaftsprüfer

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

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

Erlangen, den 14.10.2022

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft / geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 30.06.2022 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 23.11.2022 festgestellt.