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

Erlangen

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

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI Professional 12 - auf einen Blick

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

3. Angaben zur externen KVG

4. Angaben zur Verwahrstelle

5. Belastung mit Verwaltungskosten

B. Tätigkeitsbericht

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

E. Risikobericht

1. Wesentliche Risiken des AIF

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

F. Entwicklung des ZBI Professional 12

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 einge-

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

ZBI Professional 12 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A2PFZG

ISIN: DE000A2PFZG5

Bewirtschaftungskennzahlen	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag[1]	1.443 Einheiten	626 Einheiten
davon like for like Bestand[2]	626 Einheiten	
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag	102.766 m^2	43.536 m^2
davon like for like Bestand[1,2]	43.534 m^2	
Anzahl gekaufte Einheiten[3]	817 Einheiten	191 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[3]	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	95,3%	91,5%
like for like Bestand[2]	93,1%	91,5%
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2 Gesamtbestand Bilanzstichtag	7,82 EUR	6,74 EUR

Bewirtschaftungskennzahlen	31.12.2022	31.12.2021
like for like Bestand[2]	6,83 EUR	6,73 EUR
Mietentwicklung p.a. like for like Bestand[2]	2,45%	

Ergebniskennzahlen	31.12.2022	31.12.2021
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	7,2 Mio. EUR	3,1 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	2,0 Mio. EUR	1,2 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m^2	19,53 EUR	27,67 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	5,4 Mio. EUR	2,1 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,0 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-2,9 Mio. EUR	-3,6 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-4,9 Mio. EUR	0,1 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,76%	0,79%

Bilanzielle Kennzahlen	31.12.2022	31.12.2021
Fondsvermögen (netto) / NIW	154,9 Mio. EUR	164,3 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	245,9 Mio. EUR	72,3 Mio. EUR[4]
Anteilswert	810,77 EUR	860,21 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	1,00% p.a.	1,83% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	13,2 Mio. EUR	46,2 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	122,8 Mio. EUR	14,5 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote[5]	49,9%	20,1%

[1] Einzelheiten zu den Veränderungen der bewirtschafteten Einheiten und der bewirtschafteten Fläche im Berichtszeitraum sind unter Punkt I.B.b)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr auf Seite 11 sowie unter Punkt II.C.6.e)(1) Immobilienverzeichnis auf Seite 31 aufgeführt.
[2] like for like Bestand = alle mindestens seit zwölf Monaten im Bestand der Fonds- / Objektgesellschaften befindlichen Objekte
[3] Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt
[4] ohne 35,4 Mio. EUR geleistete Anzahlungen
[5] 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. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 12, 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

Der Gesellschaftsvertrag vom 30.01.2019 wurde im Berichtsjahr durch Beschluss der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 22.06.2022 hinsichtlich des § 17 Absatz 3 (Kündigung und Ausscheiden aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund) dahingehend geändert, dass die Sätze 2 und 3 (Ausscheiden aufgrund Begründung einer Steuerpflicht nach US-amerikanischem Recht) ersatzlos gestrichen wurden. Die Gesellschafter wurden durch das mit Schreiben vom 27.07.2022 versandte Protokoll der Gesellschafterversammlung informiert. Der aktuelle Gesellschaftervertrag ist im Anlegerportal zum Download verfügbar.

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 22.06.2022 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 06.12.2018 von der BaFin genehmigt und am 06.05.2022, wegen des Rechtsformwechsels der ZBI Fondsmanagement AG von einer Aktiengesellschaft in eine GmbH, angepasst wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des ZBI Professional 12 begann am 15.04.2019 und endete nach Wahrnehmung der Verlängerungsoption zur Zeichnungsfrist gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages am 31.12.2020.

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des sechsten (Geschäfts-)Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist und somit bis zum 31.12.2026 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Laufzeit wird durch Gesellschafterbeschluss um bis zu drei Geschäftsjahre verlängert, sofern dies nach Einschätzung der Fondsverwaltung aus wirtschaftlichen Gründen angezeigt ist.

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital, umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 31.12.2022 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 3.874 Treuhandverträgen	191.013.000
Summe Gesellschaftskapital:		191.023.000
Summe Agio:		9.550.650
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		200.573.650
Umlaufende Anteile:		191.023

Die Zeichnungssumme inklusive Ausgabeaufschlag lag zum Bilanzstichtag 31.12.2022 bei 200.574 TEUR. Im Dezember 2021 erfolgte der Abruf aller bis dahin noch nicht angeforderten Einlagen. Das Kapital und das Agio waren hiermit, bis auf einen Betrag von 228 TEUR aufgrund von Sterbe- und Übertragungsfällen, vollständig angefordert. Zum 31.12.2022 bestanden noch offene Forderungen aus angeforderten Einlagen in Höhe von 1.474.000 EUR von 12 Anlegern, mit teils anhängigen Verfahren. Einlagen in Höhe von 172.000 EUR konnten aufgrund von Erbschaftsvorgängen bisher nicht eingefordert werden.

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages für die Treuhandkommanditistin mit 10% ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) eingetragen. Gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages wird für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin für jeden Treugeber-Kommanditisten pauschal 500 EUR als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätzen in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, in 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 und § 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 13 unter I.B.d) 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 Rahmen des neu entwickelten Planungsprozesses jährlich erstellt und regelmäßig überprüft, so dass Planabweichungen zeitnah erkannt und Handlungsalternativen erarbeitet werden können.

Im Bereich der Bewirtschaftung der angekauften Immobilien liegt das Ziel der Steuerung in der stetigen Verbesserung der Werttreiber des operativen Geschäftes. Wesentliche Steuerungsgrößen sind dabei die Entwicklung des Vermietungsstandes und der monatlichen Durchschnittsmieten, ggf. differenziert nach Regionen oder anderer strategischer Cluster. Darüber hinaus erfolgt ein Monitoring der Kennzahlen Fluktuation, Nachvermietungen und Kosten für den Betrieb. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt, wobei neben dem bei Ankauf geplanten Aufwand auch aktuelle Erkenntnisse aus der Objektbewirtschaftung Berücksichtigung finden. Aus allen ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio sukzessive zu realisieren.

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

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

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

3. Angaben zur externen KVG

a) Name, Rechtsform und Kapital

Der Sitz der ZBI Fondsmanagement GmbH ist Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1,0 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

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

b) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement GmbH ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 26.03.2019, Nachtrag Nummer 1 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 2 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Abschluss am 26.03.2019. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungs-beginn
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	15.04.2019
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	26.03.2019
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	26.03.2019
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	15.04.2019
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	15.04.2019
7	Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft[6]	Datenschutz-Beauftragter[7]	KVG	01.02.2014
8	ZBI GmbH	Geldwäsche-Beauftragter[7]	KVG	01.01.2014
9	ZBI GmbH	IT-Betrieb[7]	KVG	01.01.2020
10	ZBI GmbH	Informationssicherheitsbeauftragter[7]	KVG	01.02.2014
11	ZBI GmbH	Compliance-Beauftragter[7]	KVG	01.09.2015
12	ZBI GmbH	Interne Revision[7]	KVG	01.01.2017
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen[7]	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten[7]	KVG	01.01.2022
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement[7]	KVG	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen[7]	KVG	11.03.2022
17	Union IT-Services GmbH	Bezug von IT Infrastrukturleistungen[7]	KVG	01.07.2022
18	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Asset Management[7]	KVG	17.10.2022
19	Union Asset Management Holding AG	Auslagerungsmanagement[7]	KVG	01.07.2022
20	ZBI GmbH	Buchhaltung[7]	KVG	01.04.2023
21	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Bewertungsmanagement[7]	KVG	01.10.2022

[6] Auslagerungspartner ab 01.01.2023 atarax Norbert Rauch Consulting GmbH & Co. KG
[7] Kostenträger ist die KVG

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

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

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

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

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

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

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

(6) Vergütungen

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

Nr.	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,75%	Durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Von der Fondsauflage bis zum 31.12.2021 (maximal jedoch für 36 Monate) beträgt die Vergütung mindestens 300 TEUR p.a.
2	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	4,00%	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 (5% p.a.) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.
4	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	2,10%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20% (Globalverkauf) 4,30% (Privatisierungen)	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsverkauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

5. Belastung mit Verwaltungskosten

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

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement GmbH	Fondsverwaltung	2.792.964,76 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen[8]	3.262.649,25 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	145.000,00 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	271.316,58 EUR
Summe		6.474.072,59 EUR

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

B. Tätigkeitsbericht

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

a) Zeichnung von Gesellschaftsanteilen

Zum 31.12.2022 bestanden noch offene Forderungen aus angeforderten Einlagen in Höhe von 1.474.000 EUR von 12 Anlegern, mit teils anhängigen Verfahren. Einlagen in Höhe von 172.000 EUR konnten aufgrund von Erbschaftsvorgängen nicht eingefordert werden.

b) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an zwei Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 1.443 Mieteinheiten (davon 1.342 Wohnungen und 101 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 102.766 m^2 (davon 86.694 m^2 Wohnfläche und 16.072 m^2 Gewerbefläche) halten. Die Ankäufe sind in der Übersicht auf Seite 40 unter II.C.6.f)(1) Käufe im Berichtszeitraum im Detail dargestellt. Dort finden sich auch Informationen zu den im Geschäftsjahr abgebrochenen Ankaufsvorgängen.

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 und Sachsen.

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2022[9]	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2022
Bayern	5.320	4.800	17,73	14,08
Berlin	108.287	107.808	32,41	31,34
Brandenburg	2.163	2.163	26,83	29,39
Hamburg	12.142	12.142	31,13	30,49

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2022[9]	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2022
Nordrhein-Westfalen	43.100	42.520	21,35	22,11
Sachsen	58.325	57.772	23,24	23,01
Schleswig-Holstein	16.535	16.335	22,28	22,18
Summe AIF	245.872	243.539	26,25	25,85
davon Bestandsobjekte[10]	180.150	178.540	26,01	25,36
davon Handelsobjekte[10]	65.722	64.999	26,93	27,27

Der Verkehrswert des Immobilienbestandes der Gesellschaft entwickelte sich insgesamt positiv. Sowohl bei den Bestands- auch den Handelsobjekten liegt der Verkehrswert zum 31.12.2022 in Summe über den Ankaufspreisen.

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von den Beteiligungsgesellschaften 12 H und F 1201 insgesamt 817 Einheiten (davon 749 Wohn- und 68 Gewerbeeinheiten) erworben.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.12.2022	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2022	Summe Einheiten 31.12.2022	Summe Einheiten 31.12.2021	Veränderung
Bestand[10]	1.084	79	1.163	468	+695
Handel[10]	258	22	280	158	+122
Summe AIF	1.342	101	1.443	626	+817

[9] 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 34 dieses Berichtes.
[10] Alle von der Kommanditgesellschaft (KG) F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 40 unter II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe im Detail dargestellt, sowie Änderungen im Bestand unter der Tabelle unter II.C.6.e)(1) Immobilienverzeichnis ab Seite 31.

(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

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

	2022 in TEUR	Entspricht EUR / m^2 p.a.	2021 in TEUR	Entspricht EUR /m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	956	9,30	576	13,22
Sanierung / Modernisierung	1.051	10,23	629	14,45
Summe (Aufwand)	2.007	19,53	1.205	27,67
Aktivierte Kosten	-	-	-	-
Summe AIF	2.007	19,53	1.205	27,67

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

Objekt	Maßnahme	Volumen in TEUR
Bad Bramstedt, Schillerstraße 40-54	Wohnungssanierungen, Zählerzentralisierung	142
Berlin, Goldammerstraße 10-12	Wohnungssanierungen	127
Essen, Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	Wohnungssanierungen	102
Pirna, Pillnitzer Straße 14	Wohnungssanierungen	110

c) Finanzierung

(1) Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen:

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR
1	F 1201	Portfolio Heidenau-Pirna	6.711
2	12 H	Leipzig, Pfaffendorfer Straße 1	5.200
3	F 1201	Portfolio Ruhrboden	12.495
4	12 H	Neuss, Hafenstraße 58, 60	3.682
5	F 1201	Portfolio Eiger	60.450
6	12 H	Portfolio Diamonds	13.000
7	12 H	Berlin, Silbersteinstraße 116, Alt-Rudow 27, 27a	1.944
8	12 H	Portfolio Timm	4.724

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	F 1201	Portfolio Heidenau-Pirna	1,15	endfällig	31.12.2026	31.12.2026
2	12 H	Leipzig, Pfaffendorfer Straße 1	0,93	endfällig	30.12.2024	30.12.2024
3	F 1201	Portfolio Ruhrboden	0,91	endfällig	30.12.2026	30.12.2026
4	12 H	Neuss, Hafenstraße 58, 60	0,79	endfällig	30.12.2024	30.12.2024
5	F 1201	Portfolio Eiger	2,15	endfällig	31.12.2026	31.12.2026
6	12 H	Portfolio Diamonds	2,18	endfällig	30.07.2025	30.07.2025
7	12 H	Berlin, Silbersteinstraße 116, Alt-Rudow 27, 27a	2,99	endfällig	30.12.2026	30.12.2031
8	12 H	Portfolio Timm	2,99	endfällig	30.12.2026	30.12.2031

Alle Darlehen wurden im Zuge der Investitionstätigkeit neu abgeschlossen und sind bereits vollständig abgerufen.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Mittelfristig (ein bis fünf Jahre)	111.006	90,5	111.006	90,5
Langfristig (länger als fünf Jahre)	11.700	9,5	11.700	9,5
Summe	122.706	100,0	122.706	100,0

Alle abgeschlossenen Darlehen waren zum Berichtsstichtag vollständig valutiert und bislang tilgungsfrei. Erste Tilgungsleistungen für Darlehen des Handelsbestandes in Höhe von 11,7 Mio. EUR sind vertragsgemäß im Jahr 2024 fällig. Sollten sich Ankaufsopportunitäten am Markt ergeben, können diese über Darlehensaufnahmen für die bisher noch nicht mit einer Finanzierung unterlegten Portfolien Bad Bramstedt und Chor sowie die Objekte Pegnitz und Schkeuditz realisiert werden. Für diese Objekte besteht die Möglichkeit, weitere Darlehen in Höhe von bis zu 35,3 Mio. EUR aufzunehmen.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Gesellschaftsform

Zum 31.12. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
GmbH & Co. KG [11]	84.456	84.456	1,81
GmbH[12]	38.250	38.250	1,66
Summe AIF	122.706	122.706	1,76

Der gegenüber dem Vorjahr erhöhte Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,76% p.a. (Vorjahr 0,79% p.a.) für Fremdkapitalaufnahmen ist auf das im Berichtsjahr allgemein gestiegene Zinsniveau zurückzuführen, welches sich auf die neu abgeschlossenen Fremdfinanzierungsverträge auswirkte.

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit dem 15.04.2022 laufend zu erfüllen. Die Vorgabe mindestens 60,0% des investierten Kapitals in Sachanlagen und Beteiligungen anzulegen sowie alle weiteren Grenzen waren zu diesem Stichtag eingehalten.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 73,79% (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 maximal 150% muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs des Fonds, also ab dem 15.10.2020, dauerhaft eingehalten werden und war damit eingehalten.

e) Immobilienbewirtschaftung

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

[11] F 1201 (Bestandsobjekte)
[12] 12 H (Handelsobjekte)

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 31.12.2022 in %	Fläche 31.12.2021 in %	Einheiten 31.12.2022 in %	Einheiten 31.12.2021 in %
Bestand[13]	94,9	90,3	94,9	89,5
Handel[13]	96,9	97,4	96,8	97,5
Gesamtbestand	95,3	91,9	95,3	91,5
like for like Bestand	93,0	91,9	93,1	91,5

Objekte mit wesentlicher Leerstandsquote sind unter der Tabelle II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten ab Seite 34 erläutert.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember 2022 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt rund 9,4 Mio. EUR (Vorjahr 3,3 Mio. EUR). Hierin enthalten sind die Jahresnettokaltmieten für die im Berichtsjahr in den Bestand des Fonds übergegangenen Objekte der Portfolien Eiger, Chor, Timm und Diamonds sowie die Objekte Leipzig, Pfaffendorfer Straße und Schkeuditz, Rathausplatz in Höhe von insgesamt 6,0 Mio. EUR. Ohne Berücksichtigung der Zugänge hat sich die Miete für die länger im Bestand befindlichen Objekte im Vergleich zum Vorjahresmonat um 1,5% erhöht.

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

Immobilien-Gesellschaften	Wohnen 31.12.2022 in EUR / m^2	Wohnen 31.12.2021 in EUR / m^2	Gewerbe 31.12.2022 in EUR / m^2
Bestand[13]	6,97	6,01	8,88
Handel[13]	8,43	7,72	24,35
Gesamtbestand	7,28	6,49	10,84
like for like Bestand	6,60	6,48	9,58

Immobilien-Gesellschaften	Gewerbe 31.12.2021 in EUR / m^2	Gesamt 31.12.2022 in EUR / m^2	Gesamt 31.12.2021 in EUR / m^2
Bestand[13]	8,92	7,29	6,29
Handel[13]	11,05	9,97	7,94
Gesamtbestand	9,35	7,82	6,74
like for like Bestand	9,35	6,83	6,73

(3) Mietrückstände

	31.12.2022	31.12.2021
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr	9.812 TEUR	4.764 TEUR
Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	764 TEUR	469 TEUR
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	295 TEUR	328 TEUR

	31.12.2022	31.12.2021
- in % zur Sollmiete	3,0%	6,9%
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	32 TEUR	12 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,3%	0,2%

Die Veränderung der Mietrückstände liegt im Berichtsjahr mit 3,0% p.a. (Vorjahr 6,9% p.a.) der Sollmiete unter dem derzeit in der Fondsplanung - aufgrund der gestiegenen Energiekosten und vermehrten Ratenzahlungsvereinbarungen - auf 4% p.a. erhöhten Wert. Der Anstieg bei den Ausbuchungen der Mietrückstände resultiert überwiegend aus uneinbringlichen Forderungen gegenüber einem Mieter aus Vorjahren.

[13] Alle von der Kommanditgesellschaft (KG) F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

f) Liquidität

Zum 31.12.2022 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine frei verfügbare Liquidität in Höhe von 13,2 Mio. EUR (Vorjahr 46,2 Mio. EUR).

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die KVG die Auszahlungen an die Anleger seit 2021 auf 1,0% p.a. (bezogen auf die Zeichnungssumme inkl. Agio) reduziert. Bei Beibehaltung der festgelegten Auszahlungshöhe (1,0% p.a. der Zeichnungssumme inkl. Agio) ist die Liquiditätslage im Fonds stabil, eine Erhöhung ist auf Basis der aktuellen Fondsplanung zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.

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

g) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 9.444.519,10 EUR (5,7%) von 164.320.246,01 EUR auf 154.875.726,91 EUR. Die Reduzierung ergibt sich aus den Auszahlungen an die Fondsanleger (Zwischenentnahmen) in Höhe von 1.720.273,07 EUR und dem negativen Jahresergebnis in Höhe von 7.780.246,03 EUR, denen eine Erhöhung um 56.000,00 EUR durch die Einforderung von Kommanditeinlagen nach Klärung offener Erbschafts- und Übertragungsfälle gegenübersteht.

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

h) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Am 22.06.2022 fand in den Räumlichkeiten des Hotel Leonardo in Nürnberg eine ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Neben dem Bericht der Fondsverwaltung erfolgten durch die Gesellschafter diverse Beschlussfassungen. Unter anderem wurde der Anlegerausschuss nach dem Ende der Amtszeit durch die Gesellschafterversammlung neu gewählt. Die Zusammensetzung dieses Gremiums ist auf Seite 49 unter II.C.8.f) Anlegerausschuss dargestellt.

Paragraph 17 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages (Kündigung und Ausscheiden aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund) wurde dahingehend geändert, dass die Sätze 2 und 3 (Ausscheiden aufgrund Begründung einer Steuerpflichtigkeit nach US-amerikanischem Recht) ersatzlos gestrichen wurden.

Auf der außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 08.11.2022 im Hotel Leonardo in Nürnberg wurde über die aktuelle Lage des ZBI Professional 12 berichtet und es wurden Szenarien über die Fortführung des Fonds vorgestellt.

Weitere Details und Abstimmungspunkte sind den Protokollen zu den Gesellschafterversammlungen zu entnehmen, welche mit Schreiben vom 27.07.2022 sowie 09.02.2023 an alle Gesellschafter versandt wurden.

Darüber hinaus erfolgten in Vertretung der Gesellschafterversammlung durch den Anlegerausschuss im Geschäftsjahr 2022 folgende Auswahlempfehlungen zum Erwerb von Investitionsgegenständen:

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Status
03.02.2022	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes in Schkeuditz, Rathausplatz 1, 1a, 1b/ Theodor-Heuss-Straße 2	Zustimmung	realisiert
23.02.2022	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Portfolios Chor mit Objekten in Berlin und Elmshorn	Zustimmung	realisiert
05.04.2022	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Portfolios Timm mit Objekten in Hamburg-Billstedt und Hamburg-Hamm	Zustimmung	realisiert
20.07.2022	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Portfolios Diamonds mit Objekten in Düsseldorf	Zustimmung	realisiert

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

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

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

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

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

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

b) Markt für Wohnimmobilien

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

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

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

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

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

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

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

2. Geschäftsverlauf

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

Für sechs in 2021 sowie 2022 durchgeführte Ankaufstransaktionen erfolgte der Besitzübergang an die Immobiliengesellschaften des AIF im Berichtsjahr. Hierzu zählen die Objekte in Leipzig, Pfaffendorfer Straße 1 (12 H) sowie Schkeuditz, Rathausplatz (F 1201), die Portfolien Eiger (F 1201), Chor (F 1201), Timm (12 H) und Diamonds (12 H) mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt 173,7 Mio. EUR und einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsvolumen von 184,9 Mio. EUR. Immobilienverkäufe fanden nicht statt.

Die getätigten Gesamtinvestitionen (Kaufpreise) des Fonds liegen hiermit zum 31.12.2022 bei 243,5 Mio. EUR (inklusive geplantem Erhaltungsaufwand voraussichtlich bei rund 258,1 Mio. EUR). Der Immobilienbestand der Beteiligungsgesellschaften erhöhte sich im Geschäftsjahr um 817 Einheiten auf 1.443 bewirtschaftete Einheiten.

Zum 31.12.2022 war der Nutzen-Lasten-Wechsel für ein Objekt des Portfolios Chor noch ausstehend. Es handelt sich um die letzte Tranche, ein Objekt in Berlin, Birkenweg 25-27 mit einem Kaufpreis von 3,1 Mio. EUR und einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsvolumen von 3,3 Mio. EUR. Der Besitzübergang für sechs Wohn- sowie fünf Gewerbeeinheiten ist erst nach der erforderlichen Realteilung des Grundstücks, voraussichtlich im dritten Quartal 2023, möglich.

Auf Wunsch der Anleger auf der Gesellschafterversammlung vom 22.06.2022 wurde zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 08.11.2022 eingeladen. In der Versammlung wurde über die aktuelle Lage am Immobilienmarkt berichtet und Fortführungsszenarien vorgestellt. Der ZBI Professional 12 wird bis zu seinem geplanten Fondslaufzeitende am 31.12.2026 ohne - oder bei geeigneter Möglichkeit mit - weiteren Ankäufen fortgeführt werden.

Die Sanierung von Wohn- und Gewerbeeinheiten wird fortlaufend aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft sowie vorangetrieben. Daraus resultierend wurden im Berichtsjahr 63 Sanierungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten beauftragt. Insgesamt beliefen sich die Kosten für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes in 2022 auf 2,0 Mio. EUR. Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in der Apotheke in Leipzig, Stötteritzer Landstraße 28 wurden im Berichtsjahr abgeschlossen und der Mietvertrag um weitere 10 Jahre verlängert.

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiter in der Entwicklung der Mietverträge und Vermietungsstände. Der Leerstand der vermietbaren Einheiten (like for like Bestand) konnte so bereits gegenüber dem Vorjahr Stand 31.12. von 8,5% auf 6,9% reduziert werden.

Die Nettokaltmiete aller zum 31.12.2022 im Bestand befindlichen Objekte (626 Einheiten), die sich im Geschäftsjahr 2022 in Bewirtschaftung befanden (like for like Bestand), konnte im Vergleich zum Vorjahresmonat um 2,5% entwickelt werden. Durch Mietanpassungsverfahren, Neuvermietungen zu Marktpreisen sowie die Entwicklung der Vermietungsstände stieg die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter im Gesamtbestand um rund 1,5% von monatlich 6,73 EUR / m^2 auf 6,83 EUR / m^2. Einer der stärksten Vermietungserfolge im Bereich der Wohneinheiten konnte in Leipzig erzielt werden. Hier wurden 10 neue Mietverträge mit einer Flächensumme von rund 680 m^2 abgeschlossen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 8,27 EUR / m^2 , was einer Mietsteigerung von rund 15,1% entspricht.

Die im Eigentum der Immobiliengesellschaften befindlichen Objekte mit Ausnahme der Portfolien Bad Bramstedt, Chor sowie die Objekte Pegnitz und Schkeuditz waren unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu einer Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten oder Aufwendungen) mit einem Fremdfinanzierungsvolumen von 122,7 Mio. EUR (durchschnittlicher Darlehenszins von 1,76 % p.a.) unterlegt.

Der NIW des AIF reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 9,4 Mio. EUR auf 154.875.726,91 EUR. Ursache sind die an die Fondsanleger geleisteten Auszahlungen (Zwischenentnahmen) in Höhe von 1,7 Mio. EUR in Verbindung mit dem negativen Jahresergebnis in Höhe von 7,8 Mio. EUR, denen eine Erhöhung um 56.000,00 EUR durch die Einforderung von Kommanditeinlagen nach Klärung offener Erbschafts- und Übertragungsfälle gegenübersteht.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 191.023.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 191.023 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 810,77 EUR unter dem Wert von 860,21 EUR des Vorjahres.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Der AIF weist für das Geschäftsjahr 2022 ein negatives Gesamtperiodenergebnis von 7,8 Mio. EUR aus, das sich aus einem realisierten Verlust von 2,6 Mio. EUR und einem nicht realisierten Verlust aus der Bewertung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften F 1201 und 12 H von 5,2 Mio. EUR zusammensetzt.

Der realisierte Verlust in Höhe von 2,6 Mio. EUR ergibt sich aus vereinnahmten Zins- und sonstigen Erträgen in Höhe von 1,3 Mio. EUR und Fondskosten in Höhe von 3,9 Mio. EUR. Die Erträge resultieren dabei vor allem aus der Verzinsung von an die Handelsgesellschaft 12 H gewährten unbesicherten Gesellschafterdarlehen. Diese sind trotz zusätzlicher Darlehensauszahlungen infolge einer Herabsetzung des Zinssatzes im Vergleich zum Vorjahr um 52 TEUR zurückgegangen. Bei den Fondskosten sind aufgrund der im Dezember 2021 erfolgten Einforderung ausstehender Einlagen in Höhe von rund 102,0 Mio. EUR, die nach dem durchschnittlichen Nettoinventarwert zu berechnenden Verwaltungs- und Treuhandvergütungen, um 1,6 Mio. EUR auf rd. 3,1 Mio. EUR gestiegen. Zudem wurde das realisierte Ergebnis durch Kosten in Höhe von 476 TEUR für Mahn- und Klageverfahren zur Beitreibung von Zeichnereinlagen belastet.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 hat sich der realisierte Verlust dennoch um 855 TEUR reduziert. Hauptursache sind im Vorjahr noch angefallene Initialkosten (Vergütungen für Fondskonzeption sowie Vertrieb und Vermittlung der Fondsanteile) in Höhe von 2,6 Mio. EUR.

Der nicht realisierte Verlust in Höhe von 5,2 Mio. EUR aus der Neubewertung der Beteiligungen, der mit 2,7 Mio. EUR auf die 12 H und mit 2,5 Mio. EUR auf die F 1201 entfällt, ist wesentlich beeinflusst durch Abschreibungen in Höhe von 4,7 Mio. EUR auf die Anschaffungsnebenkosten der Immobilien der beiden Objektgesellschaften nach den Vorschriften des KAGB sowie durch Vermittlungsgebühren und Grundbuchkosten in Höhe von 1,7 Mio. EUR im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdfinanzierungen, bei der 12 H außerdem durch Zinsaufwendungen in Höhe von 1,5 Mio. EUR durch die weitgehende Fremdfinanzierung des Immobilienvermögens mit Bank- und Gesellschafterdarlehen. Aus der Neubewertung der Immobilien ergaben sich dagegen keine wesentlichen Ergebnisbeiträge.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 31.12.2022 beträgt das Eigenkapital (NIW) des AIF 154,9 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um knapp 9,5 Mio. EUR zu verzeichnen, der aus Auszahlungen an Fondszeichner in Höhe von 1,7 Mio. EUR (1,0% p.a. der Zeichnungssumme inkl. Agio) und dem negativen Gesamtperiodenergebnis in Höhe von 7,8 Mio. EUR resultiert. Bei kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 356 TEUR beträgt die Eigenkapitalquote, bezogen auf die Bilanzsumme von 155,2 Mio. EUR, damit wie im Vorjahr nahezu 100%.

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der AIF in die Beteiligungsgesellschaften F 1201 und 12 H insgesamt 54,8 Mio. EUR (Vorjahr 48,5 Mio. EUR) zur Immobilienfinanzierung investiert. Hiervon entfallen 36,8 Mio. EUR (Vorjahr 46,5 Mio. EUR) auf Kapitaleinlagen in die F 1201, weitere 2,5 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR) auf Kapitaleinlagen in die 12 H sowie der 12 H gewährte Gesellschafterdarlehen in Höhe von 15,5 Mio. EUR (Vorjahr 2,0 Mio. EUR).

(3) Liquidität

Aufgrund der Einlagen der Kommanditisten konnte der AIF auch im Geschäftsjahr 2022 sämtliche Zahlungsverpflichtungen sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften fristgerecht erfüllen. Zum 31.12.2022 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 207 TEUR (Vorjahr 41,7 Mio. EUR). Einschließlich der Beteiligungsgesellschaften belaufen sich die liquiden Mittel des AIF auf 13,2 Mio. EUR (Vorjahr 46,2 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten sind die Beteiligung an der F 1201 in Höhe von 116,9 Mio. EUR (Vorjahr 82,6 Mio. EUR), und der 12 H gewährte, mit 2,0 Mio. EUR wertberichtigte Gesellschafterdarlehen einschließlich aufgelaufener Zinsen in Höhe von 36,5 Mio. EUR (Vorjahr 19,9 Mio. EUR) sowie eingeforderte ausstehende Einlagen der Kommanditisten in Höhe von 1,5 Mio. EUR (Vorjahr 18,3 Mio. EUR).

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 entspricht weitgehend den Erwartungen. Die Vermögenslage ist geordnet. Der AIF verfügt über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen auch zukünftig fristgerecht erfüllen zu können.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres bis zum 30.04.2023 enthalten.

a) Finanzierung

Im laufenden Jahr wurde folgender Darlehensvertrag im Zuge der Investitionstätigkeit neu abgeschlossen:

Immobilien-Gesellschaft	Portfolio/Objekt	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %
F 1201	Pegnitz, Haydnstraße 2-18	3.360	3,487

Immobilien-Gesellschaft	Portfolio/Objekt	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
F 1201	Pegnitz, Haydnstraße 2-18	endfällig	31.12.2026	31.12.2026

Der Vertragsabschluss erfolgte mit Datum vom 20.04.2023. Zum Berichtszeitpunkt war das Darlehen noch nicht valutiert.

b) Gesellschaftskapital

Das Kommanditkapital beläuft sich inklusive Agio von 5% auf 200.573.650 EUR, wovon zum 30.04.2023 noch offene Forderungen aus eingeforderten Einlagen in Höhe von 540.120,80 EUR von acht Anlegern, mit teils anhängigen Verfahren, bestehen. Einlagen in Höhe von 92.000 EUR sind in Klärung befindliche Erbfälle, welche aufgrund von Erbschaftsvorgängen bislang nicht eingefordert werden konnten.

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

E. Risikobericht

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

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

1. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

b) Liquiditätsrisiken

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

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

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

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

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

Die im Berichtsjahr getroffenen Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung sind auf Seite 15 unter I.B.f) Liquidität sowie auf Seite 17 unter I.C.2 Geschäftsverlauf 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. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden der geplanten Haltedauer entsprechende Finanzierungsfristen angestrebt und im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Ein Teil der Objektfinanzierungen hat mittelfristige Restlaufzeiten, welche vor dem geplanten Fondsende 2026 auslaufen, so dass infolge des geänderten Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann.

d) Operationelle Risiken

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

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten Schadensfälle sind zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Die operationellen Schadensfälle sind durch die Schadensmelder der ZBI Gruppe an das Risikomanagement der KVG zu melden, welches diese in einer konzernweiten Datenbank erfasst. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht. Zudem ist ein Ad-Hoc-Meldeprozess zum frühzeitigen Erkennen von potentiellen Risiken implementiert.

In Bezug auf Rechtsrisiken verfügt die KVG gemäß den Vorgaben der KAMaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften) über eine separate Compliance-Funktion. Aufgabe des Compliance-Beauftragten ist die Sicherstellung der Einhaltung geltenden Rechts und sonstiger externer und interner Regelungen rund um die Auflegung, den Vertrieb und die kollektive Vermögensverwaltung von alternativen Investmentvermögen. Das beinhaltet die laufende institutionalisierte Überwachung der Einhaltung aller rechtlichen Normen, Richtlinien, Standards und sonstigen Regeln.

e) Risiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

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

F. Entwicklung des ZBI Professional 12

Der ZBI Professional 12 befindet sich ab 2023 in der Bewirtschaftungsphase.

Aktuell finden sich keine Objekte am Markt, um zu den deutlich gestiegenen Zinskonditionen wirtschaftlich sinnvoll zu investieren. Weitere Investitionen des ZBI Professional 12 werden bis auf weiteres zurückgestellt. Der Fokus des Fondsmanagements beim ZBI Professional 12 richtet sich daher auf die weitere Entwicklung der bereits angekauften Objekte, um deren Ertrag zu steigern. Ein Schwerpunkt der Fondsplanung ist die Erhöhung der Vermietungsstände, die bedarfsgerechte Durchführung von Sanierungen und Modernisierungen sowie die Umsetzung von Mieterhöhungen.

Durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine und der daraus folgenden Verteuerung der Energie- und Verbraucherpreise und der insgesamt am Markt vorliegenden hohen Inflation sind die bestehenden wirtschaftlichen Unsicherheiten weiterhin erhöht. Inzwischen zeigen sich auch auf dem Wohnimmobilienmarkt aufgrund der Unsicherheit über die weitere Zinsentwicklung, unterschiedlicher Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite und einer spürbaren Zurückhaltung der großen Investoren, deutliche Auswirkungen der angespannten Marktsituation. Sollten diese weiter von Dauer sein, besteht das Risiko, dass z.B. weitere Mietanpassungen, Sanierungsmaßnahmen oder Objektveräußerungen nicht wie geplant umgesetzt werden können und deshalb die prognostizierte Fondsentwicklung nicht erreicht werden kann.

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

Im März 2023 erfolgte die Auszahlung in Höhe von 0,33% (entspricht 1,0% p.a.) der Zeichnungssumme inkl. Agio anteilig für die Monate Januar bis April 2023 an die Anleger.

Erlangen, den 25.05.2023

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
1. Beteiligungen	116.931.572,67	75,5	82.604.306,76	50,3
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	207.390,42	0,1	41.727.552,08	25,4
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	36.526.483,22	23,6	19.949.364,39	12,1
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.474.000,00	1,0	18.329.338,49	11,2
c) Andere Forderungen	92.698,72	0,1	0,00	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,50	0,0	2.025.857,70	1,2
Summe Aktiva	155.232.145,53		164.636.419,42	

B. Passiva

1. Rückstellungen	278.334,32	0,2	288.727,74	0,2
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.160,87	0,0	9.283,62	0,0

3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	21.923,43	0,0	18.162,05	0,0
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
- Kapitalanteil	151.437.279,30	97,8	155.696.766,49	94,8
- Kapitalrücklagen	9.550.650,00	6,2	9.550.650,00	5,8
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-6.112.202,39	-3,9	-927.170,48	-0,6
Summe Eigenkapital	154.875.726,91	100,0	164.320.246,01	100,0
Summe Passiva	155.232.145,53		164.636.419,42	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR	**Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR**
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.289.416,65	1.341.277,74
b) sonstige betriebliche Erträge	4.457,45	6.600,00
Summe der Erträge	1.293.874,10	1.347.877,74
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-2.792.964,76	-1.309.444,40
b) Verwahrstellenvergütung	-145.000,00	-138.052,85
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-35.654,19	-31.881,40
d) Sonstige Aufwendungen	-915.469,27	-3.319.055,87
Summe der Aufwendungen	-3.889.088,22	-4.798.434,52
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.595.214,12	-3.450.556,78
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.595.214,12	-3.450.556,78
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	751.209,36
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-5.185.031,91	-771.335,42
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-5.185.031,91	-20.126,06
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.780.246,03	-3.470.682,84

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft, mit Sitz in Erlangen, wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft errichtet.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 11250 eingetragen.

b) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB in Verbindung mit § 267 HGB. Der vorliegende Jahresabschluss wurde demzufolge gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB nach den Vorschriften des HGB für kleine Kapitalgesellschaften unter Berücksichtigung der Sondervorschriften des KAGB und der KARBV erstellt.

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Zum Stichtag 31.12.2022 erfolgte bei den bereits in den Vorjahren erworbenen Liegenschaften eine gutachterliche Verkehrswertermittlung. Die Bewertungsobjekte wurden am 17.05.2022 sowie zwischen dem 04.10.2022 bis 21.10.2022 besichtigt. Objekte mit Besitzübergang im Berichtszeitraum, bei denen im vorliegenden Abschluss der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt wurde, können der Aufstellungen unter II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten ab Seite 34 entnommen werden.

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

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

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

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

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Zum 31.12.2022 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr Anteile von jeweils 100% an zwei Immobilien-Gesellschaften mit einem Bilanzausweis in Höhe von 116,9 Mio. EUR (Vorjahr 82,6 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung zeigt die folgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs-/Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %
ZBI F 1201 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1201	11.04.2019	100,0
ZBI Fonds 12 H / GmbH, Erlangen	12 H	07.06.2019	100,0
Summe			

Name und Sitz	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2022 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[14]
ZBI F 1201 GmbH & Co. KG, Erlangen	114.870	-2.892	116.932
ZBI Fonds 12 H / GmbH, Erlangen	-1.935	-1.452	0
Summe	112.935	-4.344	116.932

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind in der Übersicht die handelsrechtlichen Werte zum 31.12.2022 angegeben.

Der Beteiligungswert der F 1201 ist im Vergleich zum Vorjahr durch Kapitaleinlagen zur Immobilienfinanzierung in Höhe von 36,8 Mio. Euro sowie einen Neubewertungsverlust in Höhe von 2,5 Mio. EUR um 34,3 Mio. EUR gestiegen. Der Neubewertungsverlust resultiert im Ergebnis aus Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Immobilien der F 1201 nach den Vorschriften des KAGB (vgl. Abschnitt II.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf Seite 26). Aus der Neubewertung der Immobilien der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ergab sich eine Wertsteigerung von 323 TEUR. Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr ein positives realisiertes Ergebnis in Höhe von 388 TEUR.

Geschäftszweck der 12 H ist der gewerbliche Grundstückshandel. Aufgrund der weitgehenden Finanzierung des Immobilienportfolios mit Gesellschafter- und Bankdarlehen ist die Gesellschaft zum 31.12.2022 mit 1,9 Mio. EUR handelsbilanziell überschuldet. Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinne liegt wegen eines Rangrücktritts des AIF hinsichtlich eines Teilbetrags seiner Darlehensforderungen in Höhe von 3,0 Mio. EUR sowie der positiven Fortbestehensprognose nicht vor.

Aufgrund des Zinsaufwandes für die Gesellschafter- und Bankdarlehen in Höhe von 1,5 Mio. EUR weist die 12 H für das Geschäftsjahr 2022 ein negatives realisiertes Ergebnis in Höhe von 676 TEUR aus. Das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung ist mit 2,0 Mio. EUR, von denen knapp 1,6 Mio. EUR auf planmäßige Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten und 480 TEUR auf die Immobilien-Neubewertung entfallen, ebenfalls negativ.

Der Verkehrswert der Beteiligung des AIF an der 12 H weist einen negativen Wert von 2,0 Mio. EUR (Vorjahr 1,8 Mio. EUR) auf. Dies wurde durch eine Wertberichtigung in Höhe des negativen Wertes auf die Darlehensforderungen des ZBI Professional 12 berücksichtigt.

Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligungen sind nicht angefallen.

b) Barmittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 207 TEUR (Vorjahr 41,7 Mio. EUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben. Der hohe Bestand des Vorjahres resultierte aus Ende des Jahres abgerufenen Kapitaleinzahlungen der Fondszeichner.

[14] 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 36,5 Mio. EUR (Vorjahr 19,9 Mio. EUR) resultieren aus den an die 12 H ausgereichten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 34,8 Mio. EUR (Vorjahr 19,3 Mio. EUR) und aufgelaufenen Zinsen in Höhe von 3,7 Mio. EUR (Vorjahr 2,4 Mio. EUR). Abgesetzt ist die wegen des negativen Verkehrswertes der Beteiligung vorgenommene Wertberichtigung von 2,0 Mio. EUR (Vorjahr 1,8 Mio. EUR).

Von den zum 31.12.2021 ausgewiesenen eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen in Höhe von 18,3 Mio. EUR waren zum 31.12.2022 1,5 Mio. EUR noch nicht eingezahlt. Zum 31.03.2023 betrugen die Einzahlungsforderungen noch 465 TEUR.

Die anderen Forderungen in Höhe von 93 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) enthalten Ansprüche auf Rückerstattung geleisteter Abschlagszahlungen auf Fondsverwaltungs- und Treuhandgebühren.

Die sonstigen Vermögensgegenstände des Vorjahres in Höhe von 2,0 Mio. EUR betrafen auf dem Konto der Treuhandkommanditistin eingegangene, am Bilanzstichtag noch nicht an den Fonds weitergeleitete Anlegerzahlungen.

c) Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Bei den Rückstellungen in Höhe von 278 TEUR (Vorjahr 289 TEUR) handelt es sich in Höhe von 206 TEUR (Vorjahr 206 TEUR) um Steuerrückstellungen für Vorjahre aufgrund der gewerbesteuerlichen Mindestbesteuerung. Die übrigen Rückstellungen in Höhe von 72 TEUR (Vorjahr 83 TEUR) sowie die anderen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 56 TEUR (Vorjahr 9 TEUR) betreffen im Wesentlichen Kosten der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresberichtes, Vergütungen der Treuhandkommanditistin sowie Rechtsberatungskosten.

d) Restlaufzeiten

Die Restlaufzeit sämtlicher Forderungen und Verbindlichkeiten beträgt grundsätzlich weniger als ein Jahr, wobei die Rückzahlung der an die 12 H gewährten Gesellschafterdarlehen vom jeweiligen Zeitpunkt der Immobilienverkäufe abhängig ist.

e) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 154,9 Mio. EUR (Vorjahr 164,3 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung im Einzelnen sind im Abschnitt II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 30 dargestellt und erläutert.

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages für die Treuhandkommanditistin mit 10% ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) eingetragen. Gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages wurden für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin für jeden Treugeberkommanditisten pauschal 500 EUR als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

Unter den Kapitalrücklagen von 9,6 Mio. EUR (Vorjahr 9,6 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

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

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 1,3 Mio. EUR (Vorjahr 1,3 Mio. EUR) entfallen ausschließlich auf Zinserträge aus der Gewährung eines Gesellschafterdarlehens zur Objektfinanzierung an die 12 H.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 2.793 TEUR (Vorjahr 1.310 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 145 TEUR (Vorjahr 138 TEUR) wurden im Berichtsjahr gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW ermittelt.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 36 TEUR (Vorjahr 32 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 915 TEUR setzen sich im Vergleich zum Vorjahr (3.319 TEUR) wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Initialkosten (Vergütungen für Fondskonzeption / Vertrieb und Vermittlung der Fondsanteile)	0	2.576
Aufwendungen für nicht realisierte Immobilienankäufe	0	227
Gewerbesteuer	0	206
Treuhandvergütung	271	127
Rechtsberatungskosten	476	61
Nebenkosten des Geldverkehrs (einschließlich Negativzinsen auf Bankguthaben)	58	43
Buchführungskosten	34	39
Kosten der Gesellschafterversammlung und des Jahresberichts	70	37
Übrige Aufwendungen	6	3
Gesamt	915	3.319

Die Rechtsberatungskosten in Höhe von 476 TEUR (Vorjahr 61 TEUR) sind fast ausschließlich für Mahn- und Klageverfahren gegen Fondszeichner, die ihre Einlagen nicht vollständig geleistet haben, angefallen.

Insgesamt ergibt sich danach ein realisierter Verlust des Geschäftsjahres in Höhe von 2,6 Mio. EUR (Vorjahr 3,5 Mio. EUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 5,2 Mio. EUR (Vorjahr 20 TEUR) negative nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 setzt sich zusammen aus Aufwendungen der Neubewertung der Beteiligung an der F 1201 in Höhe von 2,5 Mio. EUR (Vorjahr Ertrag von 751 TEUR) und der Beteiligung an der 12 H in Höhe von 2,7 Mio. EUR (Vorjahr Aufwand von 771 TEUR). Das Ergebnis ist verursacht durch die realisierten Periodenergebnisse, das Ergebnis aus der Neubewertung der Immobilien sowie den planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten aus Immobilienerwerben der Beteiligungsgesellschaften.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-2.595.214,12	-2.595.214,12
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	2.595.214,12	2.595.214,12
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	164.320.246,01	164.320.246,01
1. Zwischenentnahmen	0,00	-1.720.273,07	-1.720.273,07
2. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	16.911.338,49	16.911.338,49
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-2.595.214,12	-2.595.214,12
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-5.185.031,91	-5.185.031,91
5. Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	0,00	-16.855.338,49	-16.855.338,49
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	154.875.726,91	154.875.726,91

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnete Kommanditeinlagen	0,00	191.023.000,00	191.023.000,00
- nicht eingeforderte, noch ausstehende Kommanditeinlagen	0,00	-172.000,00	-172.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	9.550.650,00	9.550.650,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-4.897.824,47	-4.897.824,47

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
- Gutschrift Vorabgewinne[15]	0,00	15.950.095,66	15.950.095,66
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-34.515.896,23	-34.515.896,23
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	-6.112.202,39	-6.112.202,39
- Belastung Vorabgewinne[15]	0,00	-15.950.095,66	-15.950.095,66
Stand 31.12.2022	0,00	154.875.726,91	154.875.726,91

Die in vorstehender Tabelle ausgewiesenen nicht eingeforderten, noch ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe von 172 TEUR betreffen ungeklärte Erbschafts- und Übertragungsfälle.

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

Jahr	31.12.2022	31.12.2021	91.12.2020	31.12.2019
Fondsvermögen (NIW) in EUR	154.875.726,91	164.320.246,01	67.446.464,42	28.695.892,45
Wertentwicklung absolut in EUR	-9.444.519,10	96.873.781,59	38.750.571,97	0,00
Wertentwicklung in %	-5,75	143,63	135,04	0,00

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

Der Rückgang des NIW gegenüber dem Vorjahr um 9,4 Mio. EUR ist auf das negative Jahresergebnis (7,8 Mio. EUR) sowie die planmäßigen Auszahlungen in Höhe von 1% p.a. der Zeichnungssumme inkl. Agio (1,7 Mio. EUR) zurückzuführen. Diesen steht eine Erhöhung um 56 TEUR durch die Einforderung von Kommanditeinlagen nach Klärung offener Erbschafts- und Übertragungsfälle gegenüber.

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

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

[15] Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages, Details hierzu sind unter II.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 46 dargestellt.

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

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[A]	Baujahr
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	W	1963
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	W	1902
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	W	1985
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	W	1931
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	M	1972

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[A]	Baujahr
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	W	1995
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	W	1968
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	W	1916
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	W	1975
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	M	1898
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	W	1910
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	W	1906
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	W	1910
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	M	1908
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	W	1997
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	W	1899
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	M	1906
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	W	1983
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	W	1977
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	W	1967
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	W	1954
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	W	1933
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	M	1955
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	W	1954
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	M	1954
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	W	1960
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	W	1962
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	M	1964
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	M	1964
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	W	1973
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	W	1960
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	M	1955

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[A]	Baujahr
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	W	1906
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	W	1973
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	W	1989
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	W	1987
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	W	1982
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	W	1924
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	W	1906
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	W	1914
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	W	1907
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	W	1900
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	M	1867
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	M	1900
45	12 H	04277	Leipzig [E]	Triftweg 32-46, 52-58	W	1930
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	W	1900
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	W	1900
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	M	1992
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	W	1962
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	M	1900
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	M	1900
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	W	1920
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	W	1912
54	F 1201	01796	Pirna [F]	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	W	1927
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	M	1996
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	G	2005
Summe						

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	-	01.01.2021

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	-	01.05.2022
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	-	01.02.2021
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	-	01.06.2022
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	-	01.01.2022
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	-	01.05.2022
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	-	01.01.2022
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	-	01.05.2022
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	-	01.05.2022
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	-	01.05.2022
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	-	01.05.2022
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	-	01.01.2022
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	-	01.05.2022
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	-	01.05.2022
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	-	01.01.2020
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	-	01.05.2022
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	-	01.05.2022
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	-	01.02.2021
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	-	01.07.2020
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	-	01.07.2020
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	-	01.10.2022
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	-	01.10.2022
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	-	01.10.2022
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	-	01.07.2022
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	-	01.07.2020
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	-	01.07.2020

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	-	01.07.2020
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	-	01.07.2020
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	-	01.07.2020
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	-	01.07.2020
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	-	01.07.2020
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	-	01.07.2020
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	-	01.07.2020
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	-	01.07.2022
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	-	01.07.2022
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	-	01.07.2022
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	-	01.07.2022
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	-	01.04.2021
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	-	01.12.2019
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	-	01.05.2022
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	-	01.05.2022
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	-	01.12.2019
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	-	01.02.2022
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	-	01.12.2019
45	12 H	04277	Leipzig [E]	Triftweg 32-46, 52-58	-	01.11.2019
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	-	01.12.2019
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	-	01.12.2019
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	-	01.07.2020
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	-	01.12.2020
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	-	01.08.2021
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	-	01.04.2021
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	-	01.04.2021
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	-	01.04.2021
54	F 1201	01796	Pirna [F]	Schillerstraße 24, 26, Goethes-traße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	-	01.04.2021

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	-	01.05.2022
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	-	01.05.2022
Summe						

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	6.773	-
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	453	-
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	2.531	-
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	9.295	-
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	8.228	-
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	4.277	-
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	2.662	-
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	709	-
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	4.001	-
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	609	-
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	856	-
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	629	-
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	708	-
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	1.202	-
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	837	-
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	1.176	-
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	761	-
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	802	-
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	9.621	-
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	2.617	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	327	-
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	453	-
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	221	-
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	2.703	-
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	1.070	-
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	1.129	-
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	1.227	-
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	367	-
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	1.043	-
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	709	-
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	2.108	-
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	1.327	-
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	487	-
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	1.328	-
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	1.097	-
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	561	-
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	2.711	-
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	2.510	-
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	660	-
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	470	-
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	720	-
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	560	-
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	660	-
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	1.352	-
45	12 H	04277	Leipzig [E]	Triftweg 32-46, 52-58	6.850	-
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	730	-
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	1.690	-
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	572	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile[C]
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	6.317	-
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	430	-
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	740	-
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	2.579	-
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	1.210	-
54	F 1201	01796	Pirna [F]	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	5.953	-
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	574	-
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	7.549	-
Summe					119.741	

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	2.825	2.825
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	846	697
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	1.094	1.094
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	4.218	4.218
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	6.971	5.178
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	2.270	2.270
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	2.904	2.904
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	1.769	1.484
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	4.626	4.626
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	826	648
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	1.272	1.131
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	1.590	1.590
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	2.146	1.983

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	2.017	1.560
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	1.599	1.599
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	1.581	1.581
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	967	723
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	887	887
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	3.642	3.642
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	682	682
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	622	504
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	1.593	1.354
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	580	393
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	5.318	4.818
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	2.024	1.578
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	984	984
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	390	390
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	544	354
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	1.373	944
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	633	633
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	1.019	865
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	1.166	636
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	690	690
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	823	823
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	1.018	1.018
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	435	435
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	1.630	1.630
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	570	570
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	681	681
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	1.231	1.197

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	676	607
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	1.045	1.045
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	2.167	1.529
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	572	158
45	12 H	04277	Leipzig [E]	Triftweg 32-46, 52-58	5.601	5.382
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	629	629
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	1.392	1.392
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	1.942	1.357
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	4.593	4.593
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	1.046	599
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	1.240	910
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	1.585	1.585
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	369	369
54	F 1201	01796	Pirna [F]	Schillerstraße 24, 26, Goethes-traße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	2.717	2.717
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	778	431
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theo-dor-Heuss-Straße 2	8.358	1.572
Summe					102.766	86.694

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	0	Sa, B
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	149	Bt
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	0	Sa, F, Bt, S
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehl-weg 2, 4, Lindenweg 1-3	0	D, Bt, Si
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheit-straße 28-34	1.793	Si, Sa, A, B
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	0	Sa, B

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale[D]
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	0	Si, Sa, A, B
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	285	Bt
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	0	Sa, Si, B
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	178	-
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	141	Bt
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	0	Sa
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	163	Bt
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	457	Bt
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	0	Si, A, F, B
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	0	Ft, Bt
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	244	Bt, Si
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	0	Sa, A, Bt, S
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	0	D, Sa, B
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	0	Sa, B
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	118	Bt
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	239	A, Bt
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	187	-
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	500	Bt
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	446	D, Sa, Bt
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	0	-
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	0	Sa, Bt
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	190	
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	429	Sa
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	0	Sa, Bt
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	154	Sa, F, B
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	530	Sa, Bt

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale[D]
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	0	-
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	0	Bt, Sa
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	0	B, Si
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	0	Bt, Sa
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	0	S, Bt, Si, Sa
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	0	Si, Sa, F
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	0	D, Bt
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	34	Bt, D
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	69	Sa
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	0	D, Ft, Bt
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	638	D, A, Bt
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	414	D, Sa, A, Bt
45	12 H	04277	Leipzig [E]	Triftweg 32-46, 52-58	219	D, Sa, Bt
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	0	D, Bt
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	0	D, Si, Sa, Bt
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	585	Si, A, Ft, Bt
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	0	Sa, B
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	447	D, A, Bt
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	330	D, Bt
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	0	D, Ft, B
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	0	D, Si, Sa, F
54	F 1201	01796	Pirna [F]	Schillerstraße 24, 26, Goethes-traße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	0	Si, Ft
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	347	Bt
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theo-dor-Heuss-Straße 2	6.786	Si, Sa, A, F, Bt
Summe					16.072	

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

[C] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)
[D] A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau
[E] Korrektur Stammdaten Vorjahr
[F] eduzierung der Wohnfläche um 2 m^2 nach Erstellung eines neuen Aufmaßes in Pirna, Herderstraße 5

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[G]	Vermietungsstand Wohnen[G]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	89,6%	89,6%
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	100,0%	100,0%
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	100,0%	100,0%
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	100,0%	100,0%
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	97,3%	98,0%
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	97,4%	97,4%
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	89,5%	89,5%
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	100,0%	100,0%
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	98,9%	98,9%
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	100,0%	100,0%
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	100,0%	100,0%
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	100,0%	100,0%
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	100,0%	100,0%
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	100,0%	100,0%
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	95,3%	95,3%
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	97,5%	97,5%
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	100,0%	100,0%
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	100,0%	100,0%
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	95,6%	95,6%
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	100,0%	100,0%
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	100,0%	100,0%
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	100,0%	100,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[G]	Vermietungsstand Wohnen[G]
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	100,0%	100,0%
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	93,8%	94,4%
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsie-ferstraße 1-3	95,6%	94,4%
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	92,7%	92,7%
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	100,0%	100,0%
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	100,0%	100,0%
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	93,4%	90,4%
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13 N	59,7%	59,7%
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	95,1%	94,2%
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79 N	69,1%	100,0%
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	100,0%	100,0%
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	100,0%	100,0%
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	100,0%	100,0%
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	100,0%	100,0%
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	100,0%	100,0%
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	85,8%	85,8%
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	100,0%	100,0%
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	93,0%	92,8%
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	90,2%	89,1%
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	100,0%	100,0%
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	100,0%	100,0%
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	100,0%	100,0%
45	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	97,9%	97,8%
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	100,0%	100,0%
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	92,5%	92,5%
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60 N	78,3%	76,6%
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	95,3%	95,3%
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31 N	61,0%	56,1%
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	92,6%	89,9%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[G]	Vermietungsstand Wohnen[G]
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	96,1%	96,1%
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	100,0%	100,0%
54	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	95,7%	95,7%
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	91,0%	83,8%
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	92,7%	91,3%
Summe					95,3%	95,8%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand Gewerbe[G]	Leerstandsquote gesamt[G]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	-	10,4%
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	100,0%	0,0%
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	-	0,0%
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	-	0,0%
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	95,4%	2,7%
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	-	2,6%
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	-	10,5%
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	100,0%	0,0%
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	-	1,1%
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	100,0%	0,0%
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	100,0%	0,0%
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	-	0,0%
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	100,0%	0,0%
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	100,0%	0,0%
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	-	4,7%
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	-	2,5%
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	100,0%	0,0%
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	-	0,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand Gewerbe[G]	Leerstandsquote gesamt[G]
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	-	4,4%
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	-	0,0%
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	100,0%	0,0%
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	100,0%	0,0%
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	100,0%	0,0%
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	88,4%	6,2%
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	100,0%	4,4%
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	-	7,3%
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	-	0,0%
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	100,0%	0,0%
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	100,0%	6,6%
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13 N	-	40,3%
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	100,0%	4,9%
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79 N	32,1%	30,9%
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	-	0,0%
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	-	0,0%
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	-	0,0%
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	-	0,0%
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	-	0,0%
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	-	14,2%
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	-	0,0%
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	100,0%	7,0%
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	100,0%	9,8%
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	-	0,0%
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	100,0%	0,0%
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	100,0%	0,0%
45	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	100,0%	2,1%
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	-	0,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand Gewerbe[G]	Leerstandsquote gesamt[G]
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	-	7,5%
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60 N	82,2%	21,7%
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	-	4,7%
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31 N	67,6%	39,0%
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	100,0%	7,4%
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	-	3,9%
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	-	0,0%
54	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	-	4,3%
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	100,0%	9,0%
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	93,1%	7,3%
Summe					92,4%	4,7%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge mit Festlaufzeiten[H]	Restlaufzeit in Jahren[H]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	-	-
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	0,0%	-
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	-	-
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	-	-
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	91,1%	5,61
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	-	-
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	-	-
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	41,6%	3,50
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	-	-
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	0,0%	-
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	0,0%	-
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	-	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge mit Festlaufzeiten[H]	Restlaufzeit in Jahren[H]
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	0,0%	-
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	0,0%	-
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	-	-
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	-	-
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	0,0%	-
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	-	-
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	-	-
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	-	-
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	0,0%	-
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	0,0%	-
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	0,0%	-
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	0,0%	-
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	26,0%	0,16
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	-	-
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	-	-
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	43,9%	3,33
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	76,6%	1,50
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13 N	-	-
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	0,0%	-
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79 N	0,0%	-
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	-	-
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	-	-
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	-	-
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	-	-
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	-	-
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	-	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge mit Festlaufzeiten[H]	Restlaufzeit in Jahren[H]
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	-	-
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	0,0%	-
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	0,0%	-
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	-	-
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	44,8%	0,00
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	64,3%	8,59
45	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	0,0%	-
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	-	-
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	-	-
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60 N	15,2%	3,58
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	-	-
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31 N	48,1%	5,00
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	0,0%	-
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	-	-
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	-	-
54	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	-	-
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	17,1%	0,00
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	9,7%	7,09
Summe					20,3%	3,57%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Jahresnettokaltmiete in TEUR[I]	Nutzungsentgelt- ausfallquote[J]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	229	10,9%
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	72	0,0%
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	95	0,0%
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	409	0,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Jahresnettokaltmiete in TEUR[I]	Nutzungsentgelt- ausfallquote[J]
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	636	4,2%
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	211	2,8%
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	229	14,5%
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	159	0,0%
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	432	1,8%
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	64	0,0%
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	130	0,0%
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	154	0,6%
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	192	0,0%
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	159	0,0%
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	152	5,6%
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	144	2,7%
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	124	0,0%
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	77	0,0%
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	248	4,6%
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	59	0,0%
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	84	0,0%
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	243	0,0%
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	391	0,0%
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	507	7,0%
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	140	6,1%
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	63	7,3%
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	42	2,3%
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	72	0,0%
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	101	8,2%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Jahresnettokaltmiete in TEUR[I]	Nutzungsentgelt- ausfallquote[J]
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13 N	38	42,5%
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	108	8,5%
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79 N	62	26,2%
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	50	0,0%
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	87	1,1%
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	134	0,7%
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	50	0,0%
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	127	0,0%
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	33	15,5%
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	50	0,0%
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	74	8,7%
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	40	13,1%
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	83	0,0%
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	247	0,0%
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	49	0,0%
45	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	473	2,3%
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	50	0,0%
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	107	8,5%
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60 N	222	24,7%
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	341	5,3%
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31 N	57	35,4%
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	101	6,5%
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	96	4,0%
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	24	0,0%
54	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethes-traße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	165	5,2%
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	74	7,5%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Jahresnettokaltmiete in TEUR[I]	Nutzungsentgelt- ausfallquote[J]
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	863	7,5%
Summe					9.423	5,2%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungszins[K]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	271	5,4%
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	73	2,7%
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	96	2,7%
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	522	3,0%
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	868	2,7%
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	218	2,2%
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	331	3,0%
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	168	2,6%
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	455	2,6%
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	69	2,6%
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	129	2,6%
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	181	2,9%
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	201	2,7%
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	194	2,6%
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	187	3,5%
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	157	2,7%
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	139	2,9%
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	78	2,9%
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	283	4,8%
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	59	4,8%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Kapitalisierungszins[K]
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	97	2,4%
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	255	2,3%
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	299	2,8%
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	618	3,0%
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsie-ferstraße 1-3	160	4,4%
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	71	4,6%
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	45	5,1%
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	73	4,6%
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	118	4,4%
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13 N	70	4,1%
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	120	4,6%
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79 N	84	4,5%
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	54	4,4%
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	118	2,8%
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	163	3,3%
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	57	3,0%
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	199	3,0%
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	43	5,0%
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	56	3,4%
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	105	2,5%
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	56	2,5%
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	82	3,4%
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	285	3,1%
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	50	4,0%
45	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	531	3,7%
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	57	3,4%
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	131	3,3%
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60 N	304	4,9%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Kapitalisierungszins[K]
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	391	5,8%
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31 N	100	4,3%
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	111	4,7%
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	109	4,3%
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	26	4,1%
54	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethes-traße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	189	4,0%
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	91	2,8%
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theo-dor-Heuss-Straße 2	941	3,8%
Summe					10.935	

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[L]	Fremdfinanzierungsquote[M]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	3.950	0,0%
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	1.751	64,6%
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	2.470	43,1%
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehl-weg 2, 4, Lindenweg 1-3	12.025	0,0%
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheit-straße 28-34	22.144	64,7%
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	6.385	64,8%
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	9.166	64,7%
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	4.738	64,6%
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	13.904	64,7%
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	1.854	64,6%
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	3.605	64,4%
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	4.841	64,7%
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	5.355	64,7%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[L]	Fremdfinanzierungsquote[M]
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	5.252	64,7%
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	4.680	59,8%
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	4.429	64,7%
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	3.811	64,7%
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	1.880	46,8%
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	4.270	55,8%
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	970	75,2%
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	2.500	55,4%
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	7.800	50,9%
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	9.110	77,7%
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	12.585	0,0%
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	2.620	69,2%
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	1.150	56,8%
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	710	79,4%
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	1.200	75,8%
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	1.980	75,4%
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13 N	1.370	67,0%
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	1.980	73,7%
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79 N	1.280	71,1%
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	960	69,2%
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	2.904	35,5%
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	3.439	39,8%
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	1.230	49,1%
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	4.568	37,7%
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	630	84,2%
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	1.350	51,7%
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	2.266	64,8%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[L]	Fremdfinanzierungsquote[M]
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	1.339	64,6%
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	2.050	59,4%
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	8.140	65,0%
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	910	54,5%
45	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	11.800	58,5%
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	1.430	52,1%
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	3.180	51,7%
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60 N	5.200	70,8%
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	5.320	0,0%
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31 N	1.680	65,1%
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	1.740	82,5%
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	1.770	67,9%
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	430	67,1%
54	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethes-traße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	3.030	71,3%
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	2.163	78,5%
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theo-dor-Heuss-Straße 2	16.580	0,0%
Summe					245.872	49,9%

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

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

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

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

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

[L] Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes. Für die Objekte unter der laufenden Nummer 2, 4-14, 16, 17, 21-24, 34-37, 40, 41, 55, 56 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt.

[M] 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.

[N] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquote > 20% sind wie folgt zu erläutern: Essen (Zeile 30): Drei von zehn Wohneinheiten standen zum Stichtag sanierungsbedingt leer. Zwei Wohneinheiten wurden zum 16.02.2023 sowie 01.03.2023 wiedervermietet. Die dritte Wohnung wurde Mitte März 2023 fertiggestellt und befindet sich im Vermietungsprozess. Essen (Zeile 32): Im Hinterhof des Wohn- und Geschäftshauses, welches zum 31.12.2022 voll vermietet war, befinden sich in weiteren Anbauten, ein Büro mit einer Fläche von 60m^2 sowie ein Lager mit einer Fläche von 300m^2. Diese standen zum Berichtsstichtag leer und werden nach Erstellung eines neuen Aufmaßes der Vermietung zugeführt. Neuss (Zeile 48): Von den zum Stichtag 31.12.2022 fluktuationsbedingt leerstehenden fünf Wohn- sowie eine Gewerbeeinheit sind vier im vierten Quartal 2022 gekündigt worden. Eine Anschlussvermietung ist infolge des Wohnungszustandes schwierig. Zwischenzeitlich konnte eine Gewerbeeinheit zum 01.03.2023 wiedervermietet werden, alle weiteren Einheiten befinden sich in der aktiven Vermarktung. Pirna (Zeile 50): Zum Jahresendes standen drei Wohn- sowie zwei Gewerbeeinheiten leer. In den sanierungsbedürftigen Leereinheiten sind überwiegend Malerarbeiten sowie Fußbodenerneuerungen auszuführen. Die Fertigstellung der Arbeiten erfolgt voraussichtlich im April 2023.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	3.750	253
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	1.751	109
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	2.300	158
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	12.025	728
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	22.144	1.355
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	6.385	392
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	9.166	564
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	4.738	291
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	13.904	855
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	1.854	114
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	3.605	222
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	4.841	296
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	5.355	332
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	5.252	326
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	4.350	293
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	4.429	272
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	3.811	236
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	1.900	130
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	4.220	285
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	900	61
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	2.500	170
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	7.800	531
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	9.110	619
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	12.585	837

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsie-ferstraße 1-3	2.720	179
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	1.190	80
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	640	43
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	970	63
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	1.910	124
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	1.230	83
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	1.900	124
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	1.250	81
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	920	60
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	2.904	144
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	3.439	171
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	1.230	61
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	4.568	227
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	655	24
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	1.215	46
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	2.266	85
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	1.339	50
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	2.122	80
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	8.000	327
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	865	33
45	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	11.638	478
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	1.298	49
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	2.863	107
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	5.260	381
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	4.800	182
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	1.740	64
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	1.792	66
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	1.810	67

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	410	15
54	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethes-traße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	3.180	117
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	2.163	146
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theo-dor-Heuss-Straße 2	16.580	604
Summe					243.539	13.789

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Sonstige Anschaffungs- ne-benkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	233	486
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	101	210
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	132	290
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehl-weg 2, 4, Lindenweg 1-3	721	1.448
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheit-straße 28-34	1.279	2.634
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	370	762
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	531	1.095
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	270	561
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	806	1.661
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	105	219
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	209	431
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	280	577
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	310	643
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indi-ra-Gandhi-Straße 13	304	630
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	247	540
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	257	529
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	221	457

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	109	239
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	250	535
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	53	114
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	142	312
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	444	975
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	502	1.121
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	757	1.595
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	157	336
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	71	151
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	38	81
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	57	121
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	110	234
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	73	156
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	113	236
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	74	155
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	55	114
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	166	310
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	197	368
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	70	131
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	261	488
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	40	64
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	76	121
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	131	216
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	77	127
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	132	212
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	449	776
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	54	87

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR
45	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	660	1.138
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	81	130
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	178	285
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	289	670
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	297	479
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	107	171
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	108	174
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	112	179
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	25	40
54	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethes-traße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	197	314
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	125	271
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theo-dor-Heuss-Straße 2	970	1.574
Summe					14.182	27.971

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %	Nutzungsdauer in Monaten[O]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	12,9	72
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	12,0	56
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	12,6	36
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehl-weg 2, 4, Lindenweg 1-3	12,0	55
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheit-straße 28-34	11,9	60
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	11,9	56
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	11,9	60
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	11,8	56

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[O]
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	11,9	56
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	11,8	56
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	11,9	56
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	11,9	60
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	12,0	56
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	12,0	56
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	12,4	36
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	11,9	56
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	12,0	56
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	12,6	36
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	12,7	78
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	12,7	78
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	12,5	36
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	12,5	36
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	12,3	36
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	12,7	54
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	12,4	78
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	12,7	78
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	12,7	78
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	12,4	78
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	12,3	78
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	12,7	78
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	12,4	78
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	12,4	78
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	12,4	78
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	10,7	36

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[O]
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	10,7	36
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	10,7	36
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	10,7	36
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	9,9	69
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	10,0	85
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	9,6	56
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	9,5	56
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	10,0	85
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	9,7	36
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	10,0	85
45	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	9,8	36
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	10,0	85
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	10,0	85
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	12,7	36
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	10,0	73
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	9,8	65
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	9,7	69
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	9,9	69
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	9,9	69
54	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	9,9	69
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	12,6	56
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	9,5	56
Summe						

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	48	81

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	48	30
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	13	97
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	48	184
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	48	527
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	48	109
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	48	219
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	48	80
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	48	237
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	48	31
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	48	62
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	48	115
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	48	92
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	48	90
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	0	180
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	48	76
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	48	65
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	13	80
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	48	82
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	48	18
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	33	26
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	33	81
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	33	93
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	48	177
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	48	52

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	48	23
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	48	12
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	48	19
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	48	36
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	48	24
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	48	36
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	48	24
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	48	18
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	30	52
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	30	61
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	30	22
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	30	81
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	48	11
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	48	17
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	48	31
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	48	18
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	48	30
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	25	237
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	48	12
45	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	0	322
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	48	18
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	48	40
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	6	223
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	48	79
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	48	32
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	48	30
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	48	31
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	48	7

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR
54	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	48	55
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	48	39
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	48	225
Summe						4.749

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	324
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	180
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	105
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	1.264
5	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	2.109
6	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	654
7	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	878
8	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	481
9	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	1.424
10	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	188
11	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	370
12	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	462
13	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	551
14	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	540
15	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	0
16	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	453
17	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	392
18	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	87

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
19	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	329
20	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	70
21	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	287
22	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	894
23	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	1.028
24	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	1.417
25	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsiefer-straße 1-3	207
26	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	93
27	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	50
28	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	74
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	144
30	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	96
31	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	145
32	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	96
33	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	70
34	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	259
35	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	307
36	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	110
37	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	407
38	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	45
39	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	69
40	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	186
41	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	109
42	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	120
43	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	539
44	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	49
45	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	0
46	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	74

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	162
48	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	112
49	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	315
50	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	126
51	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	121
52	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	124
53	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	28
54	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	219
55	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	233
56	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	1.350
Summe					20.524

[O] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF (31.12.2026).

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[16]	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²
	Leipzig, Pfaffendorfer Straße						
1	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	M	1.529	638
	Portfolio Eiger						
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	W	697	149
3	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	M	5.178	1.793
4	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	W	2.270	0
5	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	W	2.904	0
6	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	W	1.484	285
7	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	W	4.626	0

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[16]	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²
8	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	M	648	178
9	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	W	1.131	141
10	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	W	1.590	0
11	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuel-straße 15	W	1.983	163
12	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indi-ra-Gandhi-Straße 13	M	1.560	457
13	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	W	1.581	0
14	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	M	723	244
15	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	W	1.197	34
16	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	W	607	69
17	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	M	431	347
	Schkeuditz, Rathausplatz						
18	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	G	1.572	6.786
	Portfolio Chor						
19	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Do-ehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	W	4.218	0
20	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	W	4.818	500
	Portfolio Timm						
21	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	W	823	0
22	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	W	1.018	0
23	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	W	435	0
24	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	W	1.630	0
	Portfolio Diamonds						
25	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	W	504	118
26	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	W	1.354	239
27	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	M	393	187
Summe						46.904	12.328

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Anzahl Wohnungen
	Leipzig, Pfaffendorfer Straße					
1	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	2.167	20
	Portfolio Eiger					
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	846	13
3	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheit-straße 28-34	6.971	102
4	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	2.270	32
5	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	2.904	45
6	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	1.769	23
7	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	4.626	71
8	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	826	9
9	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	1.272	21
10	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	1.590	33
11	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	2.146	28
12	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indi-ra-Gandhi-Straße 13	2.017	18
13	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	1.581	24
14	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	967	9
15	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	1.231	14
16	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	676	10
17	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	778	5
	Schkeuditz, Rathausplatz					
18	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theo-dor-Heuss-Straße 2	8.358	24
	Portfolio Chor					
19	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehl-weg 2, 4, Lindenweg 1-3	4.218	66
20	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	5.318	92
	Portfolio Timm					
21	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	823	15

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Anzahl Wohnungen
22	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	1.018	15
23	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	435	8
24	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	1.630	24
	Portfolio Diamonds					
25	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	622	10
26	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	1.593	14
27	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	580	4
Summe					59.232	749

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl Gewerbeeinheiten	Kaufpreis in TEUR
	Leipzig, Pfaffendorfer Straße					
1	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	8	8.000
	Portfolio Eiger					
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	2	1.751
3	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheit-straße 28-34	8	22.144
4	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	0	6.385
5	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	0	9.166
6	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	2	4.738
7	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	0	13.904
8	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	2	1.854
9	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	2	3.605
10	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	0	4.841
11	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	2	5.355
12	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indi-ra-Gandhi-Straße 13	3	5.252
13	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	0	4.429
14	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	2	3.811
15	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	1	2.266
16	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	1	1.339

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl Gewerbeeinheiten	Kaufpreis in TEUR
17	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	4	2.163
	Schkeuditz, Rathausplatz					
18	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	21	16.580
	Portfolio Chor					
19	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	0	12.025
20	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	6	12.585
	Portfolio Timm					
21	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	0	2.904
22	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	0	3.439
23	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	0	1.230
24	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	0	4.568
	Portfolio Diamonds					
25	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	1	2.500
26	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	2	7.800
27	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	1	9.110
Summe					68	173.744

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitions- summe in TEUR
	Leipzig, Pfaffendorfer Straße					
1	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	71	8.071
	Portfolio Eiger					
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	235	1.986
3	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	4.678	26.822
4	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	94	6.479
5	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	670	9.836
6	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	228	4.966

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitions- summe in TEUR
7	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	331	14.235
8	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	171	2.025
9	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	211	3.816
10	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	303	5.144
11	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	194	5.549
12	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	467	5.719
13	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	143	4.572
14	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	116	3.927
15	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	252	2.518
16	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	60	1.399
17	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	79	2.242
	Schkeuditz, Rathausplatz					
18	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	930	17.510
	Portfolio Chor					
19	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	290	12.315
20	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	990	13.575
	Portfolio Timm					
21	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	129	3.033
22	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	70	3.509
23	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	53	1.283
24	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	164	4.732
	Portfolio Diamonds					
25	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	24	2.841
26	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	7	8.081
27	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	174	8.692
Summe					11.134	184.877

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt in TEUR	Kaufdatum[17]
	Leipzig, Pfaffendorfer Straße					
1	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	8.100	01.02.2022
	Portfolio Eiger					
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	1.700	01.05.2022
3	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	21.500	01.01.2022
4	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	6.200	01.05.2022
5	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	8.900	01.01.2022
6	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	4.600	01.05.2022
7	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	13.500	01.05.2022
8	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	1.800	01.05.2022
9	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	3.500	01.05.2022
10	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	4.700	01.01.2022
11	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	5.200	01.05.2022
12	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	5.100	01.05.2022
13	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	4.300	01.05.2022
14	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	3.700	01.05.2022
15	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	2.200	01.05.2022
16	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	1.300	01.05.2022
17	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	2.100	01.05.2022
	Schkeuditz, Rathausplatz					
18	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	16.200	01.05.2022
	Portfolio Chor					
19	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4, Lindenweg 1-3	11.800	01.06.2022
20	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	13.700	01.07.2022
	Portfolio Timm					

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt in TEUR	Kaufdatum[17]
21	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	2.880	01.07.2022
22	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	3.410	01.07.2022
23	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	1.220	01.07.2022
24	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	4.530	01.07.2022
	Portfolio Diamonds					
25	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	2.980	01.10.2022
26	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	8.540	01.10.2022
27	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	9.010	01.10.2022
Summe					172.670	

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

[17] Übergang von Nutzen und Lasten (Besitzübergang)

Im Februar 2022 erwarb die Gesellschaft ZBI F 1201 GmbH & Co. KG das Portfolio Chor mit insgesamt 164 Wohn- und 11 Gewerbeeinheiten in Berlin und Elmshorn. Für die Objekte mit Standorten in Berlin, Aspenweg 9, 10, 19, 19a, 20-23, Birkenweg 1-3, Doehlweg 2, 4 Lindenweg 1-3 sowie Elmshorn, Bauernweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3 erfolgte der Besitzübergang im Berichtsjahr. Für ein weiteres Objekt in Berlin, Birkenweg 25-27 mit 6 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von 3,1 Mio. EUR (3,3 Mio. EUR inklusive geplantem Erhaltungsaufwand) ist der Besitzübergang, nach der erforderlichen Realteilung des Grundstücks, voraussichtlich im dritten Quartal 2023, geplant.

Der Ankauf nachfolgender Objekte wurde nicht weiterverfolgt. Für die erfolgten Ankaufsprüfungen sind im Berichtsjahr keine Prüfungskosten der Dienstleister (Break-up Fee) entstanden. Die Gründe für den Abbruch der Ankaufsprüfung waren wie folgt:

- Portfolio Hanse (Investitionsvolumen 39,0 Mio. EUR): Ein Ankauf des Gesamtportfolios, bestehend aus Mehrfamilienhäusern und einzelnen Gewerbeobjekten, wäre auf Grund der zu geringen Renditeerwartung nicht wirtschaftlich gewesen. Auf das Kaufpreisangebot von Seiten der ZBI ist der Verkäufer nicht eingegangen.
- Portfolio Barock (Investitionsvolumen 12,8 Mio. EUR): Absage durch den Verkäufer aufgrund eines zu geringen Kaufpreisangebotes.

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

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

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

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 Beteiligungsgesellschaften haben im Berichtszeitraum keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben.

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

Jahr	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Umlaufende Anteile	191.023	191.023	174.898	62.609
Anteilswert (NIW) in EUR	810,77	860,21	385,63	458,33

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 191.023.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 191.023 liegt. Details zur Wertentwicklung siehe unter II.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 und 2 KARBV auf Seite 30.

Die Aussagekraft des angegebenen Anteilswertes zum 31.12.2020 und 31.12.2019 ist stark eingeschränkt da die gezeichneten Einlagen noch nicht vollständig eingefordert waren.

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

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

Die Gesamtkostenquote beträgt 2,4% (Vorjahr 3,0%). Sie zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

Nicht in die Gesamtkostenquote einzubeziehenden Initialkosten sind im Geschäftsjahr 2022 nicht mehr angefallen. Im Vorjahr beliefen sich die Initialkosten auf 3,4% des durchschnittlichen NIW.

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

Im Geschäftsjahr ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, zusätzliche Verwaltungsvergütung für die Verwaltung von Vermögensgegenständen oder Vergütung für die Veräußerung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0%).

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 3.263 TEUR (Vorjahr 591 TEUR) berechnet, dies entspricht 2,0% (Vorjahr 0,8%) des durchschnittlichen NIW.

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden - wie im Vorjahr - keine Pauschalvergütungen im Sinne des § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB gewährt.

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

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

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

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5% der gezeichneten Einlagen zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

h) Transaktionskosten

Im Berichtsjahr sind Transaktionskosten in Höhe von 20,1 Mio. EUR (Vorjahr 6,9 Mio. EUR) im Zusammenhang mit dem Kauf von Vermögensgegenständen angefallen.

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

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende	6.805.079,30 EUR
Davon feste Vergütungen	6.381.675,13 EUR
Davon variable Vergütungen	423.404,17 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	126
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 EUR

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

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

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

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

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	1.074.504,00 EUR
Davon an Führungskräfte	1.074.504,00 EUR

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 Jahresberichts gegebenenfalls detaillierte Informationen enthalten sind:

Lfd. Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	Änderung § 17 (kein Ausscheiden aufgrund US-Bezug)	Seite 6 unter I.A.1.b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen
2	Anlagebedingungen	Rechtsformwechsel KVG	Seite 6 unter I.A.1.b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	• Vertragsabschluss über: - Bezug von IT-Infrastrukturleistungen - Asset Management - Auslagerungsmanagement - Buchhaltung - Bewertungsmanagement • Änderung des Auslagerungspartners und neuer	Seite 8 unter I.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
		Vertragsabschluss bzw. Änderung für - Interne Revision - Geldwäsche-Beauftragter	
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	Bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim • Ankaufsfaktor • Belastungsgrenze • Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung • Vermietungsquote • Dauer der Erstinvestition • Immobilienhandel	Ausführungen zu Ankaufsfaktor Seite 11 unter I.B.b)(1) Immobilienportfolio Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 13 unter I.B.d) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 13 unter I.B.c)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach

Lfd. Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
		Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung einer möglichst hohen Rendite.	Vermietungsquote Seite 14 unter I.B.e)(1) Vermietungs-stand
			Dauer der Erstinvestition Seite 11 unter I.B.b)(1) Immo-bilienportfolio Immobilienhandel Seite 40 unter II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

k) Angaben nach § 300 KAGB

(1) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

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

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

(2) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

(3) Eingesetzte Risikomanagementsysteme und aktuelles Risikoprofil

(a) Risikomanagementsystem

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

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

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

Zur Beurteilung der Sensitivität werden regelmäßig für die verwalteten AIF fondsspezifische Stresstests durchgeführt. In diesen werden die Auswirkungen auf den AIF von verminderten Erträgen aus der Hausbewirtschaftung, erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungs-aufwendungen und verminderten Verkehrswerten, sowie eine Kombination der Szenarien analysiert. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden zusätzlich regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von 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 (44,0%), Sachsen (23,7%) und Nordrhein-Westfalen (17,5%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten liegen drei in Berlin (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 19,6%), eines in Schkeuditz (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,7%) und eines in Elmshorn (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 5,1%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Ausnahmen hiervon bilden Objekte in Schkeuditz und Leipzig, bei denen der Anteil der Gewerbefläche überwiegt.

Zum 31.12.2022 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über Bankguthaben in Höhe von 13,2 Mio. EUR, von welchen 94,3% bei Sparkassen belegen sind. Aufgrund des guten Ratings der Sparkassen werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Die Konzentration der Einlagen und das Ausfallrisiko der Einlagenbanken werden dauerhaft überwacht und gesteuert.

Die Fondsgesellschaft verfügte zum 31.12.2022 über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 200,6 Mio. EUR.

Der Marktwert der zum 31.12.2022 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug 245,9 Mio. EUR. Die bis zum Geschäftsjahresende aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen von 122,7 Mio. EUR nominal.

Zum 31.12.2022 wurden keine Limits des Frühwarnsystems („Liquidität“, „Bewirtschaftung“ und „Finanzen“) überschritten. Im Bereich der intern festgelegten geschäftspolitischen Grenzen lagen hingegen Limitbrüche vor. So kam es zur Überschreitung in den Bereichen Ausbuchungen und Leerstandsabbau. 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. Zur Sicherstellung der Liquidität wurde die Auszahlungshöhe seit dem 01.05.2021 auf eine Höhe von 1% p.a. herabgesetzt. Der AIF befand sich in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase. Um ein qualitatives Fondswachstum gewährleisten zu können, werden bei attraktiven Marktchancen gezielt Ankäufe durchgeführt.

Aktuell besteht bei der Immobilien-Gesellschaft 12 H eine bilanzielle Überschuldung nach Handelsrecht, was bedeutet, dass das Eigenkapital negativ ist (siehe hierzu Tabelle im Kapitel II.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auf Seite 27). Eine insolvenzrechtliche Überschuldung ist dennoch nicht gegeben, da die Beteiligungsgesellschaft durch die Fondsholding im Bedarfsfall konzeptgemäß mit Liquidität versorgt wird. Des Weiteren besteht ein Rangrücktritt der Fondsholding auf deren Forderungen aus Gesellschafterdarlehen.

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

(4) Angaben zum Leverage

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

Die Berechnung des Leverage gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB hat nach der Bruttomethode und der Commitmentmethode zu erfolgen. Im Fall des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 31.12.2022 ein Wert von 100,10%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	155.232.145,53 EUR
Barmittel	207.390,42 EUR
Gesamtrisikowert	155.024.755,11 EUR
NIW	154.875.726,91 EUR
Leverage	100,10%

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

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

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

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen ohne Agio) auf alle Kommanditisten verteilt. Dieses Verhältnis gilt unabhängig von dem Zeitpunkt des Beitritts eines Kommanditisten und Anlegers; entsprechende Verlustzuweisungen sind deshalb - gegebenenfalls - in den Folgejahren unter den Kommanditisten auszugleichen. Die Zurechnung von Verlusten erfolgt in der Weise, dass die Verluste zunächst dem eingetretenen Kommanditisten bis zur Gleichstellung mit zuvor eingetretenen Kommanditisten zugeordnet werden. Danach erfolgt eine gleichmäßige Verteilung. Die Verluste werden auf den Verlustvortragskonten der Kommanditisten gebucht, eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Gewinne der Gesellschaft werden im Verhältnis der Kapitalkonten I so lange ausschließlich auf die Verlustvortragskonten der Kommanditisten und Anleger verteilt, bis alle negativen Salden auf Verlustvortragskonten ausgeglichen sind.

Nach Ausgleich aller negativer Salden auf Verlustvortragskonten werden verbleibende Gewinne der Gesellschaft im Verhältnis der Kapitalkonten I der Kommanditisten und Anleger verteilt. Die auf den Kapitalkonten I und II der Kommanditisten und Anleger gebuchten Beträge werden ab dem vierten, auf die Einzahlung folgenden Monatsersten mit 5% p.a. rechnerisch verzinst.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung. Gemäß § 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.

Der AIF leistet während des Geschäftsjahres Auszahlungen an die Gesellschafter zum 31.03. (für die Monate Januar bis April), zum 31.07. (für die Monate Mai bis August) und zum 30.11. (für die Monate September bis Dezember). Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 28.03.2019 Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. bis 31.12.2020, von 3,5% p.a. ab 01.01.2021, von 4% p.a. ab 01.01.2022, von 4,25% p.a. ab 01.01.2023, von 4,5% p.a. ab 01.01.2026 und von 5,0% p.a. ab 01.01.2027 bis zum Ende der geplanten Fondslaufzeit, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten zum 31.03.2022 Entnahmen in Höhe von 1,0 % p.a. (für die Monate Januar bis April 2022) zum 31.07.2022 von 1,0% p.a. (für die Monate Mai bis August 2022) und zum 30.11. in Höhe von 1,0% p.a. (für die Monate September bis Dezember 2022) des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios an alle auszahlungsberechtigten Anleger (die Auszahlungsberechtigung besteht ab dem vierten auf die Einzahlung von Kapital und Agio folgenden Monatsersten). Weitere Angaben zur Reduzierung der Auszahlungen werden unter I.B.f) Liquidität auf Seite 15 gemacht.

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

Jahr	2022 in EUR	2019-2021 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	1.720.273,07	3.177.551,40	4.897.824,47

(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 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 inklusive des Agios, wie folgt dar:

Jahr	2022 in %	2019-2021[18] in %	Gesamt in %
Entnahmen	1,00	6,08	7,08
Anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	1,00	6,08	7,08

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

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

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

[18] Die ersten Anleger waren ab August 2019 auszahlungsberechtigt, so dass für das Geschäftsjahr 2019 ein Ansatz von 1,25% anteilig für fünf Monate (August bis Dezember 2019) berücksichtigt ist.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden.

In mehreren geschlossenen Fonds der ZBI Gruppe haben bereits Betriebsprüfungen stattgefunden. Die bei den gleichgelagerten Fällen bereits getroffenen grundlegenden Feststellungen sind auf alle geschlossenen Fonds anzuwenden, über die wir Sie im Nachfolgenden im Hinblick auf die aktuelle Rechtsentwicklung informieren möchten:

Gemäß prospektiertem Steuerkonzept ging die KVG aufgrund der durch Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26.04.2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 - IV R 33 / 15) geänderten Rechtsprechung davon aus, dass sogenannte Fondsetablierungskosten (fondsbedingte Nebenkosten der Investitionsphase wie Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptionsgebühren, Beratungskosten etc.) im vollen Umfang sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen. Im Fondsprospekt wurde auf das Risiko hingewiesen, dass unklar ist, ob sich die Finanzverwaltung der neuen Rechtsprechung anschließt.

Im Dezember 2019 hat der Gesetzgeber mit der Einführung des § 6e EStG auf die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes vom 26.04.2018 (BFH IV R 33/15) mit einem sogenannten Nichtanwendungsgesetz reagiert und darin bestimmt, dass grundsätzlich sämtliche Fondsetablierungskosten als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren sind. Der Abzug der genannten Kosten erfolgt nun im Jahr der Auflösung des Fonds und mindert damit die Gewinne aus Grundstücksveräußerungen.

Im Zuge der Betriebsprüfung wurde ebenfalls festgestellt, dass der § 3c Absatz 2 EStG bei allen geschlossenen Publikumsfonds anzuwenden ist. Das bedeutet, dass die anteilig auf die Tochtergesellschaften in Rechtsform einer Kapitalgesellschaft entfallenden allgemeinen Verwaltungskosten in Höhe von 40% nicht abziehbare Betriebsausgaben darstellen. Diese Regelung betrifft ausschließlich Anleger, die natürliche Personen sind.

Folglich werden bei der ZBI Professional 12 die oben genannten Feststellungen von Anfang an steuerlich berücksichtigt und umgesetzt.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist.

Betroffene Anleger erhalten hinsichtlich der Bewertung des Anteils Unterstützung bei der Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 09131 7880-0).

d) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

e) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

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

Geschäftsführer der ZBI GmbH bis 30.06.2022),

Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement GmbH

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

Herr Michael Krzyzanek,

Frau Michiko Schöller,

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl am 16.10.2019 und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl durchzuführen hat. Die Neuwahl des amtierenden Anlegerausschusses erfolgte durch die Gesellschafterversammlung am 22.06.2022. Als Vorsitzender des Anlegerausschusses wurde erneut Herr Dr. Matthias Köppel bestimmt.

Im Berichtsjahr setzten sich die Mitglieder des Anlegerausschusses unverändert wie folgt zusammen:

Dr. Matthias Köppel (Vorsitzender des Anlegerausschusses)	
Schlossplatz 5	Tel.: 09295 914826 oder 0171 6270352
95183 Töpen	E-Mail: matthias_koeppel@web.de
Udo Kiechle	
Carl-Zuckmayer-Straße 9	Tel.: 089 9302251
81927 München	E-Mail: udo.kiechle@t-online.de
Herr Detlev Wurzler	
Buchwalder Straße 14a	Tel.: 03573 798479 oder 0176 23209666
01968 Senftenberg	E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

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

Erlangen, den 25.05.2023

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

persönlich haftende GesellschafterinDr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

•ZBI Professional 12 - auf einen Blick

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

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

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

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

•anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

•identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

•ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche

Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2022 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

Nürnberg, den 25. Mai 2023

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Luce, Wirtschaftsprüfer

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

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

Erlangen, den 25.05.2023

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller