ZBI Fondsmanagement GmbH

Erlangen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Lagebericht

ZBI Fondsmanagement GmbH

Inhaltsverzeichnis

A Grundlagen der Gesellschaft

B Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

II. Geschäftsentwicklung im Einzelnen

III. Lage der Gesellschaft

1. Gesamtaussage zu Geschäftsverlauf und wirtschaftlicher Lage

2. Ertragslage

3. Kapitalstruktur, Liquiditätssteuerung und Finanzlage

4. Vermögenslage

5. Leistungsindikatoren

C Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

I. Chancenbericht

II. Risikobericht

III. Prognosebericht

Hinweis

Dieser Lagebericht sollte im Kontext mit den geprüften Finanzdaten und den Anhangangaben, die an anderer Stelle stehen, gelesen werden. Der Lagebericht enthält auch in die Zukunft gerichtete Aussagen, also Aussagen, die nicht auf historischen Tatsachen, sondern auf aktuellen Planungen, Annahmen und Schätzungen beruhen. Zukunftsaussagen sind immer für den Zeitpunkt gültig, zu dem sie gemacht werden. ZBI Fondsmanagement GmbH übernimmt keine Verpflichtung, diese beim Auftreten neuer Informationen zu überarbeiten. Zukunftsaussagen unterliegen immer Risiken und Unsicherheiten. Diesbezüglich ist deutlich darauf hinzuweisen, dass eine Reihe von Faktoren die tatsächlichen Ereignisse dahingehend beeinflussen können, dass diese von den prognostizierten wesentlich abweichen. Aus aktueller Sicht wesentliche Faktoren sind im Abschnitt „Chancen-, Risiko- und Prognosebericht“ und in weiteren Teilen dieses Berichts beschrieben.

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben, usw.) auftreten.

A Grundlagen der Gesellschaft

Die ZBI Fondsmanagement GmbH (nachfolgend auch kurz „Gesellschaft“ oder „KVG“ genannt) ist ein Unternehmen der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe (kurz „ZBI Gruppe“) und externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 20, 22 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Sie ist spezialisiert auf die Konzeption und kollektive Verwaltung von Alternativen Investmentfonds („AIF“) der Assetklasse Wohnimmobilien.

Die ZBI Gruppe ist Teil des Union Asset Management Holding Konzerns und der Spezialist für Wohnimmobilienfonds der Union Investment Gruppe, die wiederum Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken unter dem Dach der DZ BANK AG ist.

Die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde der ZBI Fondsmanagement GmbH durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mit Bescheid vom 10. Oktober 2014 erteilt.

Unmittelbare Führungsgesellschaft der ZBI Gruppe ist die ZBI GmbH, mit der ein Gewinnabführungsvertrag besteht, in dem sich die Gesellschaft verpflichtet hat, ihren Gewinn an die ZBI GmbH abzuführen. Zur Herstellung einer umsatzsteuerlichen Organschaft wurde im Vorjahr mit der ZBI GmbH auch ein Beherrschungsvertrag abgeschlossen.

Die ZBI Gruppe umfasst unter der Führung der ZBI GmbH weitere operative Einzelgesellschaften, von denen die ZBI Fondsmanagement GmbH wesentliche fonds- bzw. immobilienbezogene Dienstleistungen bezieht, sofern diese im Drittvergleich gleichwertig sind und deren Bezug den berechtigten Anlegerinteressen nicht entgegensteht.

Geschäftsmodell der ZBI Fondsmanagement GmbH

Das Leistungsangebot der ZBI Fondsmanagement GmbH umfasst derzeit geschlossene inländische Publikums-AIF in der Rechtsform von Investmentkommanditgesellschaften sowie offene inländische Publikums- und Spezial-AIF für institutionelle Anleger in Form von Immobilien-Sondervermögen.

Zulässige Vermögensgegenstände, in welche die Fonds investieren dürfen, sind Sachwerte in Form von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB bzw. § 234 KAGB, Bankguthaben und bestimmte Wertpapiere sowie Gelddarlehen an Immobilien-Beteiligungsgesellschaften zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien.

Der Fokus liegt auf Wohnimmobilien oder gemischt genutzten Immobilien des mittleren Mietpreissegments an Standorten, die sowohl eine wirtschaftliche Entwicklungsperspektive als auch einen stabilen Wohnungsmarkt nicht nur in Deutschland, sondern auch in anderen Ländern des europäischen Wirtschaftsraums bieten.

Für geschlossene Publikumsfonds werden ausschließlich Bestandsimmobilien erworben. Bei den offenen Fonds umfasst das Spektrum auch Projektentwicklungen und Nachverdichtungen. Dabei liegt der Fokus auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Im Rahmen ihrer Tätigkeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach KAGB ist Hauptaufgabe der ZBI Fondsmanagement GmbH die Sicherstellung und Verantwortung des Portfoliomanagements und des Risikomanagements der verwalteten Immobilienfonds. Das Portfoliomanagement übernimmt bzw. koordiniert alle Aufgaben hinsichtlich der Auswahl, des Erwerbs, der Bewirtschaftung und der Veräußerung der Immobilien. Im Bereich Risikomanagement werden durch den Einsatz geeigneter Verfahren die wesentlichen Risiken identifiziert, bewertet, gesteuert und überwacht.

Um den Fondsanlegern den größtmöglichen Nutzen zu bieten, ist ein zentraler Aspekt des Geschäftsmodells der ZBI Gruppe eine möglichst weitgehende Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette von der Fondskonzeption über Immobilientransaktionen und -finanzierungen, Projektentwicklungen, das Asset und Property Management, die Anlegerbetreuung und Fondsadministration sowie das Risikomanagement bis zur geordneten Fondsauflösung mit eigenen Ressourcen und eigenem Know-how.

Ziele und Geschäftsstrategie der ZBI Fondsmanagement GmbH

Die Geschäftsstrategie der ZBI Fondsmanagement GmbH ist primär auf nachhaltige Gewinnerzielung und kontinuierliches Wachstum durch die Platzierung von für private und institutionelle Anleger attraktiven Immobilienfonds ausgerichtet.

Einnahmen werden insbesondere generiert aus Vergütungen für die laufende Geschäftsbesorgung der verwalteten Investmentfonds und aus Vergütungen für den An- und Verkauf von Bestandsimmobilien und die Entwicklung von Immobilienprojekten, bei den geschlossenen Fonds in der Platzierungsphase auch aus Vergütungen für die Fondskonzeption.

Neben der nachhaltigen Gewinn- und Wachstumserzielung sind weitere wichtige Unternehmensziele das Streben nach einem positiven Image, die Steigerung des Bekanntheitsgrades bei allen wichtigen Teilnehmern am Immobilienmarkt, eine hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung, die Einhaltung rechtlicher Vorschriften und Normen, insbesondere auch der aufsichtsrechtlichen Anforderungen, und die Sicherstellung von effizienten Arbeitsabläufen und Prozessen.

B Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die weltweite wirtschaftliche Entwicklung stand auch im Jahr 2022 noch im Zeichen der Corona-Pandemie. Durch den am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die dadurch nochmals verstärkten Beeinträchtigungen der Handelsströme und Lieferketten sowie die drastisch gestiegenen Energie-, Rohstoff- und Nahrungsmittelpreise kamen neue schwere Belastungen für die Volkswirtschaften hinzu.

Vor dem Hintergrund dieser schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat sich die deutsche Wirtschaft in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 vergleichsweise gut behauptet. Nach einem durch die vierte Corona-Welle ausgelösten Rückgang um 0,3% im vierten Quartal 2021 zum Vorquartal verzeichnete die reale Wirtschaftsleistung (Bruttoinlandsprodukt) nach Angaben des statistischen Bundesamts in den ersten beiden Quartalen 2022 wieder einen Zuwachs um 0,8% bzw. 0,1% und im dritten Quartal einen durch die privaten Konsumausgaben (aufgrund von Nachholeffekten durch die Lockerung der Corona-Maßnahmen im Sommer) und durch Ausrüstungsinvestitionen getragenen Anstieg um 0,4%. Auch die Exporte trugen infolge hoher Auftragsbestände und wieder besser funktionierender weltweiter Lieferketten zu dem Anstieg bei, während Bauinvestitionen aufgrund von hohen Baupreisen, Fachkräftemangel und Lieferengpässen ein Minus verzeichneten.

Im Vorjahresvergleich ist die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2022 preis- und kalenderbereinigt um 1,3% gestiegen und übertraf damit erstmals das Niveau vor Beginn der Corona-Krise.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich im Jahr 2022 ebenfalls vergleichsweise robust, gemäß Monatsbericht der Bundesanstalt für Arbeit für November 2022 sind Auswirkungen der angespannten wirtschaftlichen Lage aber spürbar. Die Zahl der Arbeitslosen ist im Vergleich zum Vorjahr um 117 Tsd. gestiegen, die Arbeitslosenquote lag damit bei 5,3% (Vorjahr 5,1%). Die Nachfrage nach Arbeitskräften blieb mit 823 Tsd. weiter hoch, hat sich aber abgeschwächt. Gleichzeitig waren im Oktober 45,89 Mio. Menschen in einer Beschäftigung und damit 455 Tsd. mehr als ein Jahr zuvor.

Die Entwicklung der Verbraucherpreise war im Jahr 2022 stark durch die Folgen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine geprägt. Die Inflationsrate lag im Oktober 2022 nach Angaben des statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahresmonat bei einem Rekordwert von 10,4% und hat sich im November nur leicht auf 10,0% abgeschwächt. Die Teuerung ist insbesondere auf Energieprodukte und Nahrungsmittel zurückzuführen. Aufgrund der nicht zuletzt durch die Einschränkung bzw. Einstellung russischer Gaslieferungen eingetretenen Versorgungsengpässe und trotz verschiedener bereits umgesetzter Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung lagen die Preise für Energieprodukte im November 2022 um 38,7% über dem Niveau des Vorjahres, bei den Nahrungsmitteln stiegen die Preise binnen Jahresfrist um 21,1%. Ohne Berücksichtigung der Energie und der Nahrungsmittel hätte die Inflationsrate im November 2022 bei 5,0% gelegen.

Durch die anhaltend hohe Inflationsrate sah sich die Europäische Zentralbank gezwungen, ihre expansive Geld- und Nullzinspolitik aufzugeben und hat ihre drei Leitzinssätze schrittweise erhöht. Seit dem 15.Dezember 2022 beträgt der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte (von Banken für Geldausleihungen bei der EZB zu zahlender Zins) 2,5%. Gemäß Ankündigung der EZB könnte es in den kommenden Monaten weitere Zinsschritte geben.

Für das vierte Quartal 2022 wird allgemein mit einer Abschwächung der Konjunktur gerechnet. So geht das Ifo Institut in seiner am 14.12.2022 veröffentlichten Konjunkturprognose davon aus, dass die Wirtschaftsleistung in den beiden Winterquartalen 2022/2023 um 0,3% bzw. 0,4% gegenüber dem jeweiligen Vorquartal und im Jahr 2023 insgesamt geringfügig um 0,1% schrumpfen wird. Für das Jahr 2024 wird dann wieder ein Zuwachs von 1,6% erwartet. Die Inflationsrate dürfte nach Einschätzung des Forschungsinstituts im Zusammenhang mit den staatlichen Strom- und Gaspreisbremsen zurückgehen, der Inflationsdruck aber noch einige Zeit hoch bleiben.

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. Verkäuferseitig gewünschte Verkaufspreise und Zahlungsbereitschaft potentieller Käufer gehen teilweise stark auseinander. Flächendeckende, signifikante Preisrückgänge sind derzeit noch nicht erkennbar. Infolge der Zinswende, des Inflationsgeschehens sowie von Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und die Folgen des Ukraine-Krieges zeigten Investoren in den vergangenen Monaten eher eine abwartende Haltung.

Vor diesem Hintergrund ist das Transaktionsvolumen im bisherigen Verlauf des Jahres 2022 verhalten ausgefallen, nachdem der Transaktionsmarkt für deutsche Wohnportfolios das zweite Coronajahr 2021 noch mit einem historischen Höchstwert beendete hatte. Gemäß dem Immobiliendienstleister NAI apollo betrug das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten 2022 rd. 10,2 Mrd. Euro. Damit wurde sowohl das entsprechende Fünfjahresmittel (15,3 Mrd. Euro) als auch das Vorjahresresultat (21,4 Mrd. Euro) deutlich verfehlt. Ein wesentlicher Grund dafür ist das Fehlen von Transaktionen mit einem Volumen von mehr als 500 Mio. EUR, die im Vorjahr mit 9,3 Mrd. Euro einen Anteil von 43,4% am Gesamtergebnis hatten. Größter Deal der ersten neun Monaten des Jahres 2022 war nach den Angaben von NAI apollo der Verkauf des Erasmus-Portfolios, mit dem sich die ZBI-Gruppe Immobilienobjekte in Deutschland und den Niederlanden für den offenen Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI sicherte.

Projektentwicklungen (Forward Deals) verzeichneten mit einem Volumen von rd. 4,6 Mrd. Euro einen überdurchschnittlich hohen Umsatzanteil von 45,1%, wobei sich das Investitionsvolumen im zweiten und dritten Quartal gegenüber dem 1. Quartal jedoch jeweils nahezu halbiert hat.

Die weitere Entwicklung des Investmentmarktes für Wohnimmobilienportfolios in Deutschland ist nach Einschätzung von NAI apollo mit großen Unsicherheiten behaftet und aufgrund der vielfältigen Einflussfaktoren schwierig abzuschätzen. Die wirtschaftlichen Verwerfungen durch den Krieg in der Ukraine wie Energiekrise, Inflationsanstieg, Leitzinserhöhung und Lieferengpässe belasten die Immobilienmärkte erheblich und führen zu erhöhten Risiken und Kosten in der Umsetzung von Projektentwicklungen. Eine Abkühlung an vielen Wohnungsmärkten, insbesondere außerhalb der Wachstumsregionen, hält NAI apollo trotz stabilisierenden Marktfaktoren wie die weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig sinkenden Bauaktivitäten für wahrscheinlich und einen Rückgang der Preise für unausweichlich.

Nach den Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verzeichnete der Markt für Mehrfamilienhäuser im dritten Quartal des Jahres 2022 auf Jahresbasis noch einen Preisanstieg 4,1% (Vorjahr 10,4%). Die Neuvertragsmieten erhöhten sich im gleichen Zeitraum durch die weiter hohe Nachfrage nach Wohnraum um 4,8%. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2022 fielen die Preise für Mehrfamilienhäuser im dritten Quartal 2022 jedoch um 1,9%.

Durch die Pandemie hat sich das Nutzerverhalten bei Wohnimmobilien verändert. War in der Vergangenheit die Nutzung von Wohnimmobilien auf die private Nutzung ausgelegt, ist es wegen der Kontaktbeschränkungen erforderlich geworden, statt im Büro im Homeoffice zu arbeiten. Experten gehen davon aus, dass auch nach dem Ende der Pandemie Homeoffice ein Thema bleiben wird.

II. Geschäftsentwicklung im Einzelnen

Das verwaltete Investmentvermögen umfasste im Berichtsjahr - gegenüber dem Vorjahr unverändert - den offenen Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI, die beiden offenen Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I und ZBI Union Wohnen Plus sowie sieben geschlossene Publikumsfonds (ZBI Professional 8 bis 12, ZBI Regiofonds, ZBI WohnWert).

Der geschlossene Publikumsfonds ZBI Professional 8 wurde plangemäß mit Wirkung vom 1. Januar 2023 in die Liquidation überführt.

Der **Nettoabsatz von Fondsanteilen** erreichte im Geschäftsjahr 2022 ein Volumen von 93,6 Mio. Euro (Vorjahr 733,1 Mio. Euro), der sich aus Sparplanaufkommen des offenen Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI in Höhe von 143,3 Mio. Euro und Anteilsrückgaben in Höhe von 49,7 Mio. Euro beim UniImmo: Wohnen ZBI (47,7 Mio. Euro) und beim offenen Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus (2,0 Mio. Euro) ergibt. Aufgrund des geringen Angebots an preisgünstigen, entwicklungsfähigen Immobilien wurde beim UniImmo: Wohnen ZBI auf die geplante Kontingentöffnung zur Kapitaleinwerbung verzichtet sowie der ebenfalls geplante Abruf von Eigenkapitalanteilen in Höhe von 150 Mio. Euro beim offenen Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus und die Auflage eines weiteren offenen Spezialfonds mit einem Eigenkapitalvolumen von vorläufig 50 Mio. Euro nicht umgesetzt.

Zum 31.12.2022 verwaltete die Gesellschaft danach ein Zeichnungskapital von insgesamt 6.172,1 Mio. Euro, das sich im Vergleich zum Vorjahr (6.078,5 Mio. Euro) wie folgt zusammensetzt:

	31.12.2022 Mio. Euro	**31.12.2021 Mio. Euro**	**Veränderung Mio. Euro**
UniImmo: Wohnen ZBI	4.737,3	4.641,7	+95,6
ZBI Union Wohnen Plus	465,5	467,5	-2,0
ZBI Wohnen Plus I	181,0	181,0	0,0
Geschlossene Publikumsfonds	788,3	788,3	0,0
Gesamt	6.172,1	6.078,5	+93,6

Im Investitionsbereich konnte durch den Ende Dezember 2022 für den offenen Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI realisierten Ankauf des Erasmus-Portfolios mit rd. 3.600 Mieteinheiten in 24 Objekten in Deutschland und acht Objekten in den Niederlanden das geplante Ankaufsvolumen für **Bestandsimmobilien** von 500,0 Mio. Euro deutlich übertroffen werden. Insgesamt wurden mit Besitzübergang im abgelaufenen Geschäftsjahr 794,9 Mio. Euro in Bestandsimmobilien investiert. Das offene Ankaufsvolumen wurde somit von 673,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 110,4 Mio. Euro abgebaut.

Der Bereich **Projektentwicklung** konnte sein Portfolio im Geschäftsjahr 2022 um insgesamt acht Neubauprojekte in Deutschland, Österreich und den Niederlanden erweitern. Zum 31. Dezember 2022 umfasst das Entwicklungsportfolio damit 24 Neubauprojekte mit rd. 4.500 vermietbaren Einheiten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 1.417 Mio. Euro sowie 10 Nachverdichtungen mit 527 Mieteinheiten und einem Volumen von 87 Mio. Euro. Zwei Neubauvorhaben wurden im Berichtszeitraum abgeschlossen. Insgesamt wurde ein Investitionsvolumen von 151,0 Mio. Euro (Vorjahr 181,0 Mio. Euro) realisiert. Der Planwert von 217,7 Mio. Euro konnte damit - nicht zuletzt auch bedingt durch Materialknappheit und Arbeitskräftemangel in der Bauwirtschaft - nicht erreicht werden.

Aus **Objektverkäufen** wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatz in Höhe von 16,2 Mio. Euro (Vorjahr 62,2 Mio. Euro) erzielt. Der vorgesehene Verkauf des Immobilienbestands des geschlossenen Publikumsfonds ZBI Professional 8 i.L. als Ganzes zum 31. Dezember 2022 konnte zu dem erwarteten Verkaufspreis nicht realisiert werden. Geplant ist nunmehr ein sukzessiver Abverkauf innerhalb der nächsten zwei Jahre.

Das Gesamtvolumen der Assets under Management, bestehend aus dem Verkehrswert der Immobilien zzgl. verfügbarer liquider Mittel, ist im Vergleich zum Vorjahr um 577,3 Mio. Euro oder rd. 7,5% gestiegen und beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 8.323,9 Mio. Euro. Diese verteilen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt auf die verwalteten Anlageprodukte:

	31.12.2022 Mio. Euro	**31.12.2021 Mio. Euro**	**Veränderung Mio. Euro**
UniImmo: Wohnen ZBI	5.954,7	5.581,0	+373,7
ZBI Union Wohnen Plus	682,3	671,7	+10,6
ZBI Wohnen Plus I	340,8	341,5	-0,7
Geschlossene Publikumsfonds	1.346,1	1.152,4	+193,7
Gesamt	8.323,9	7.746,6	+577,3

Der vergleichsweise hohe Wertanstieg bei den geschlossenen Publikumsfonds um 193,7 Mio. Euro ist vor allem auf den ZBI Professional 12 und den ZBI Wohnwert 1 zurückzuführen, die sich im abgelaufenen Geschäftsjahr noch in der Investitionsphase befanden.

Das von der KVG verwaltete Nettofondsvermögens (Net Asset Value) verzeichnete ebenfalls eine leicht positive Entwicklung, wie die folgende Übersicht zeigt:

	31.12.2022 Mio. Euro	31.12.2021 Mio. Euro	Veränderung Mio. Euro
UniImmo: Wohnen ZBI	4.925,1	4.769,4	+155,7
ZBI Union Wohnen Plus	436,5	416,6	+19,9
ZBI Wohnen Plus I	208,5	204,5	+4,0
Geschlossene Publikumsfonds	707,4	695,3	+12,1
Gesamt	6.277,5	6.085,8	+191,1

Auf administrativer Ebene wurde das im Oktober 2020 unter dem Titel „Fast Forward: ZBI“ aufgelegte Projekt einer umfassenden Umstrukturierung weiter vorangetrieben und weitgehend abgeschlossen. Zentrales Ziel des Projektes war neben der Angliederung der ZBI Gruppe an Union Investment die weitere Stärkung der ZBI als führender Wohnimmobilienfondsmanager Deutschlands durch Steigerung von Professionalität und Effizienz. Die für die ZBI Fondsmanagement GmbH wesentliche Veränderung war im abgelaufenen Geschäftsjahr die mit wirtschaftlicher Wirkung vom 1. Juli 2022 im Wege von Abspaltungen nach dem Umwandlungsgesetz erfolgte Ausgliederung der Teilbetriebe Asset Management und kaufmännische Projektentwicklung mit rd. 40 Mitarbeitenden in die ZBI Immobilienmanagement GmbH. Zum 1. Oktober 2022 ist außerdem der Bereich Bewertungs- und Transaktionsmanagement mit zehn Mitarbeitenden in die ZBI Immobilienmanagement gewechselt.

III. Lage der Gesellschaft

1. Gesamtaussage zu Geschäftsverlauf und wirtschaftlicher Lage

Obwohl die zu Beginn des Geschäftsjahres bestehenden Erwartungen hinsichtlich der Einwerbung bzw. Abrufs weiteren Fondskapitals bei den offenen Fonds sich nicht erfüllt haben, wurde aus Provisionserträgen in Höhe von 87,5 Mio. EUR, die aus diesem Grund und wegen des nicht zustande gekommenen Verkaufs des Immobilienportfolios des ZBI Professional 8 i.L. um 15,2 Mio. Euro unter dem im Vorjahr geplanten Wert liegen, ein Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 23,8 Mio. Euro erzielt. Damit übersteigt das Ergebnis sowohl den Vorjahreswert von 17,9 Mio. Euro als auch den Planansatz von 17,8 Mio. Euro deutlich. Ausschlaggebend hierfür war nicht zuletzt der Erwerb des Erasmus-Portfolios, der mit einem Provisionsüberschuss von 6,1 Mio. Euro zum Ergebnis beitrug.

Das nach Gewinnabführung zur Verfügung stehende Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch die Abspaltung des Asset Managements und der Projektentwicklung um 2,3 Mio. Euro auf 8,1 Mio. Euro reduziert. Trotz dieser Reduzierung übersteigt es weiterhin die investmentrechtlichen Eigenmittelanforderungen und stellt nach wie vor eine solide Basis für die weitere geschäftliche Entwicklung der ZBI Fondsmanagement GmbH dar. Zudem verfügt die Gesellschaft über ausreichende finanzielle Mittel, um auch weiterhin ihre Zahlungsverpflichtungen einschließlich der vollständigen Abführung des erwirtschafteten Gewinns von 23,8 Mio. Euro an die ZBI GmbH aus eigenen liquiden Mitteln erfüllen zu können.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ZBI Fondsmanagement GmbH demnach als geordnet zu beurteilen.

2. Ertragslage

Die Ergebnisentwicklung stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Zinsergebnis	196	-28	+224
Provisionserträge	87.456	71.014	+16.442
Provisionsaufwendungen	-51.595	-38.746	-12.849
Provisionsüberschuss	35.861	32.268	+3.593
Sonstige betriebliche Erträge	557	652	-95
Personalaufwand	-7.114	-9.347	+2.233
Andere Verwaltungsaufwendungen	-5.134	-5.509	+375
Summe allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-12.248	-14.856	2.608
Abschreibungen immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	-52	-104	52

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-559	-2	-557
Betriebsergebnis	23.756	17.932	+5.824
Ertrags- und sonstige Steuern	-3	-31	28
Gewinnabführung	-23.753	-17.901	-5.852
Jahresüberschuss	0	0	0

Zinsergebnis

Das **Zinsergebnis** von 196 TEUR ist geprägt durch Zinszahlungen der ZBI GmbH in Höhe von 181 TEUR auf Forderungen der Gesellschaft aus einer im Zusammenhang mit dem Gewinnabführungsvertrag geschlossenen Rahmenvereinbarung zur Liquiditätssicherung der ZBI GmbH sowie Zinserträgen aus Bankguthaben in Höhe von 88 TEUR. Diesen stehen Negativzinsen auf Bankguthaben in Höhe von 72 TEUR gegenüber.

Provisionsüberschuss

Der **Provisionsüberschuss** des Geschäftsjahres 2022 beträgt 35.861 TEUR und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3.593 TEUR. Seine Zusammensetzung im Vergleich zu 2021 zeigt die folgende Übersicht:

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Provisionserträge			
Verwaltungsvergütungen	68.057	61.779	+6.278
Transaktionsvergütungen	16.203	4.311	+11.892
Projektentwicklungsvergütungen	2.856	3.620	-764
Absatzprovisionen	184	973	-789
Sonstige	156	330	-174
Summe	87.456	71.013	+16.443
Provisionsaufwendungen			
Fondsverwaltungskosten	-24.856	-21.640	-3.216
Absatz- und Bestandsprovisionen	-14.735	-13.545	-1.190
Transaktions- und Finanzierungsvergütungen	-10.075	-3.261	-6.814
Projektentwicklungskosten	-1.886	-239	-1.647
Sonstiges	-43	-61	+18
Summe	-51.595	-38.746	-12.849
Provisionsüberschuss	35.861	32.267	+3.594

Bei den **Provisionserträgen** haben sich die Verwaltungsvergütungen um 6.278 TEUR auf 68.057 TEUR erhöht. Sie setzen sich zusammen aus Vergütungen für offene Fonds in Höhe von 57.597 TEUR (Vorjahr 53.093 TEUR) und geschlossene Fonds in Höhe von 10.460 TEUR (Vorjahr 8.687 TEUR). In den Transaktionsvergütungen, die gegenüber dem Vorjahr um 11.892 TEUR auf 16.203 TEUR gestiegen sind, ist mit 12.286 TEUR die Vergütung für den Erwerb des Erasmus-Portfolios enthalten. Die Projektentwicklungsvergütungen sind infolge des geringeren Investitionsvolumens um 764 TEUR auf 2.856 TEUR zurückgegangen. Die Absatzprovisionen, die für den geschlossenen Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI vergütet werden, haben sich um 789 TEUR auf 184 TEUR reduziert, da im Gegensatz zum Vorjahr in Jahr 2022 keine Kontingentöffnung erfolgt ist.

Die **Provisionsaufwendungen** erhöhten sich um 12.849 TEUR auf 51.595 TEUR und machen damit 59,0% der Provisionserträge aus. Im Vorjahr betrug der Anteil 54,6%. Wesentliche Ursache für den Anstieg sind nach der Abspaltung der Teilbetriebe Asset Management und Projektentwicklung und die Ausgliederung des Bewertungs- und Transaktionsmanagements die von der ZBI Immobilienmanagement GmbH bezogenen Leistungen dieser Bereiche.

Sonstige betriebliche Erträge / Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen** des Berichtsjahres resultieren mit jeweils 387 TEUR im Wesentlichen aus einem Schadenersatzrisiko aufgrund von Leistungsmängeln der mit der Transaktionsprüfung und -abwicklung beauftragten ZBI-Gesellschaft. Im Falle der Inanspruchnahme aus diesem Risiko hat die ZBI Fondsmanagement GmbH einen vertraglichen Regressanspruch gegen die beauftragte Gesellschaft.

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die **allgemeinen Verwaltungsaufwendungen** des Geschäftsjahres 2022 belaufen sich auf 12.248 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich damit ein Rückgang um 2.608 TEUR, der mit 2.233 den Personalaufwand und mit 375 die anderen Verwaltungsaufwendungen betrifft.

Im Rückgang des **Personalaufwandes** spiegelt sich vor allem die infolge der Abspaltung der Teilbetriebe Asset Management und Projektentwicklung sowie der Ausgliederung des Bereichs Bewertungs- und Transaktionsmanagement im Jahresdurchschnitt von 99 auf 78 reduzierte Beschäftigtenzahl wider. Bei den **anderen Verwaltungsaufwendungen** ist der Rückgang - bei um 402 TEUR auf 1.976 TEUR gestiegenen IT-Betriebs- und -Projektkosten und ebenfalls gestiegenen Rechts- und Beratungskosten - insbesondere auf die Umgliederung von fondsbezogenen Dienstleistungen (Vorjahr 432 TEUR) in den Posten Provisionsaufwendungen und um 300 TEUR geringere Personalrekrutierungskosten zurückzuführen.

Abschreibungen immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Der Rückgang der Abschreibungen um 52 TEUR auf 52 TEUR ist auf den Verkauf der EDV-Hardware der Gesellschaft im Zuge der Zentralisierung des IT-Betriebs innerhalb der ZBI Gruppe zurückzuführen.

3. Kapitalstruktur, Liquiditätssteuerung und Finanzlage

3.1 Kapitalstruktur

	31.12.2022 TEUR	%	31.12.2021 TEUR	%	Veränderung TEUR
Sonstige Verbindlichkeiten aus Gewinnabführung an ZBI GmbH	23.753	37,5	17.901	40,2	+5.852
bezogenen Dienstleistungen für verwaltete Investmentvermögen und allgemeine Verwaltung	29.448	46,5	14.261	32,0	+15.187
Umsatzsteuerlicher Organschaft mit ZBI GmbH	219	0,3	119	0,3	+100
Personalbereich	144	0,2	276	0,6	-132
Umsatzsteuer der Sondervermögen	0	0,0	28	0,1	-28
Andere Rückstellungen	1.631	2,6	1.545	3,5	+86
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	1.000	1,6	1.000	2,2	0
Gewinnrücklagen	7.133	11,3	9.401	21,1	-2.268
Summe	63.328	100,0	44.531	100,0	+18.797

Die **Kapitalstruktur** der Gesellschaft ist gekennzeichnet durch mit Feststellung des Jahresabschlusses fällige Verbindlichkeiten gegenüber der ZBI GmbH aus Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 23.753 TEUR (Vorjahr 17.901 TEUR), kurzfristig fällige Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von 31.442 TEUR (Vorjahr 16.230 TEUR) und das Eigenkapital in Höhe von 8.133 TEUR (Vorjahr 10.401 TEUR).

Von den Verbindlichkeiten aus der **operativen Geschäftstätigkeit** entfallen 29.448 TEUR (Vorjahr 14.380 TEUR) auf Verbindlichkeiten aus bezogenen Dienstleistungen für verwaltete Investmentvermögen und allgemeine Verwaltung. Diese betreffen mit 14.887 TEUR (Vorjahr 13.554 TEUR) die an die Vertriebspartner der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken für den offenen Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI nach Abschluss des Geschäftsjahres zu zahlenden Bestands- und andere Provisionen

für das Jahr 2022. Weitere 13.817 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der ZBI Immobilienmanagement GmbH aus Transaktionsvergütungen, der Abspaltung der Teilbetriebe Asset Management und Projektentwicklung sowie aus den zum Jahresende abgerechneten Dienstleistungen der abgespaltenen Teilbetriebe und des Bewertungsmanagements.

Die **anderen Rückstellungen** in Höhe von 1.631 TEUR (Vorjahr 1.545 TEUR) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Jahresabschluss- und Prüfungskosten sowie Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub und variable Mitarbeitervergütungen sowie das Schadenersatzrisiko aus einem Grundstückserwerb.

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2022 nach der Abspaltung der Teilbetriebe Asset Management und Projektentwicklung 8.133 TEUR (Vorjahr 10.401 TEUR).

3.2 Liquiditätssteuerung

Hauptziele der Liquiditätsteuerung bei der ZBI Fondsmanagement GmbH sind die Sicherstellung der permanenten Zahlungsfähigkeit und Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Mindestliquiditätsanforderungen.

Die Steuerung erfolgt auf Basis der jeweils aktuellen Ergebnisplanung des laufenden Jahres und des Folgejahres, aus denen unter Berücksichtigung absehbarer Veränderungen von Bilanzpositionen jeweils Cashflow-Planungen abgeleitet werden und monatlich den Ist-Werten gegenübergestellt werden. Die Planungsrechnungen umfassen auch eine Planung der aufsichtsrechtlichen Mindestliquidität.

3.3 Finanzlage

Die Gesellschaft war wie in den Vorjahren auch im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus eigenen finanziellen Mitteln nachzukommen. Zum Abschlussstichtag belaufen sich die täglich verfügbaren finanziellen Mittel aus Guthaben bei der DZ Bank AG auf 42.724 TEUR und übersteigen damit die nach dem KAGB geforderten Mindesteigenmittel von 6.558 TEUR erheblich.

Unter Berücksichtigung des Bestandes der zum 31.12.2022 verfügbaren Mittel ist die Gesellschaft nach der vorliegenden Liquiditätsplanung auch im Geschäftsjahr 2023 stets in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen ohne Verletzung der aufsichtsrechtlichen Mindestliquiditätsanforderungen aus eigenen Mitteln zu erfüllen.

4. Vermögenslage

	31.12.2022 TEUR	%	31.12.2021 TEUR	%	Veränderungen TEUR
Forderungen an Kreditinstitute	42.724	67,5	32.983	74,1	+9.741
Kunden	184	0,3	72	0,2	+112
Finanzanlagen	70	0,1	70	0,2	0
Sachanlagen und immaterielle Vermögens-werte	157	0,2	239	0,5	-82
Sonstige Vermögensgegenstände					
Finanzierungsforderungen an die ZBI GmbH	16.500	26,1	8.391	18,8	+8.109
Forderungen an Sondervermögen	2.529	4,0	2.523	5,7	+6
Übrige	1.144	1,8	244	0,5	+900
Rechnungsabgrenzungsposten	19	0,0	9	0,0	+10
Summe	63.327	100,0	44.531	100,0	+18.796

Die Aktivseite der Bilanz ist geprägt durch täglich verfügbare Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von 42.724 TEUR (Vorjahr TEUR 32.983), die 67,5% der Bilanzsumme von 63.327 TEUR ausmachen. Die Forderungen bestehen ausschließlich gegen die DZ BANK AG.

Die **Forderungen an Kunden** in Höhe von 184 TEUR (Vorjahr 72 TEUR) und die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen **Forderungen an Sondervermögen** in Höhe von 2.529 TEUR (Vorjahr 2.523 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus Gebührenabrechnungen.

Die **Finanzanlagen** umfassen einen Kommanditanteil von 1.000 EUR an der Fondsgesellschaft des geschlossenen Publikumsfonds ZBI Wohnwert, bei der die Gesellschaft geschäftsführende Kommanditistin ist, sowie 100% des Stammkapitals von drei Komplementär-gesellschaften der verwalteten Immobilienfonds.

Die **Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte** haben sich durch Zugänge in Höhe von 26 TEUR, Buchwertabgänge, insbesondere aufgrund des Verkaufs der EDV-Hardware, in Höhe von 56 TEUR und planmäßige Abschreibungen in Höhe von 52 TEUR per Saldo um 82 TEUR reduziert.

Den **Finanzierungsforderungen an die ZBI GmbH** in Höhe von 16.500 TEUR (Vorjahr 8.931 TEUR) liegt eine Rahmenvereinbarung zur Sicherstellung der Liquidität der ZBI GmbH bis zur Gewinnabführung zugrunde. Mit der Feststellung des Jahresabschlusses der ZBI Fondsmanagement GmbH werden die aufgelaufenen Forderungen gegen die Verbindlichkeit der Gesellschaft aus Gewinnabführung verrechnet.

5. Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Vergütungen für die Fondskonzeption und -verwaltung und Immobilieninvestitionen sowie des Ergebnisses vor Gewinnabführung im Vergleich zu den Planungsdaten gemessen. Die Einnahmen daraus knüpfen an die wesentlichen Erfolgsfaktoren des Fondsgeschäfts wie die Höhe des eingeworbenen Fondskapitals oder des Nettoinventarwertes der Investmentvermögen sowie die Höhe der Immobilieninvestitionen an und sind damit für die Gesellschaft ein entscheidender Leistungsindikator, während das Ergebnis vor Gewinnabführung und die Umsatzrentabilität für die Geschäftsleitung wichtiger Maßstab für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der eingesetzten Ressourcen sind.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Für die Entwicklung und die Zukunftsfähigkeit der ZBI Fondsmanagement GmbH sowie für ihre Stellung im Wettbewerb sind die Mitarbeitenden der entscheidende Erfolgsfaktor. Das Leistungsvermögen und die Einsatzfähigkeit der Mitarbeiter werden entsprechend ihren Aufgaben und Potenzialen im Rahmen einer innovativen und bedarfsorientierten Personalentwicklung bestmöglich gefördert. Zielorientierte Mitarbeiterführung sowie der Einsatz leistungsorientierter Vergütungsinstrumente bewirken, dass die Mitarbeiter auf allen hierarchischen Ebenen eine unternehmerische Denk- und Handlungsweise entwickeln. Variable, an individuellen Leistungszielen bemessene Gehaltsbestandteile unterstützen zudem den Leistungswillen und die Zielorientierung der Mitarbeitenden.

Die ZBI Fondsmanagement GmbH hat die Digitalisierung in den letzten Jahren als ein strategisches Fokusthema im Unternehmen etabliert. Schwerpunkt der letzten Jahre war die weitere Optimierung zur Automatisierung von Prozessen und Schnittstellen im Unternehmen. Grundsätzlich besteht im gesamten Unternehmen das Ziel, immobilienwirtschaftliche Wertschöpfung mit digitalen Workflows weiter zu steigern. Hierfür spielt auch die Vernetzung der Geschäftsfelder eine wichtige Rolle, weshalb Teams aus unterschiedlichen Abteilungen verstärkt themenbezogen zusammenarbeiten. Hierfür kommen auch zunehmend digitale Kommunikationstools zum Einsatz.

Eine Steuerung des Unternehmens über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt derzeit nicht.

C Chanchen-, Risiko- und Prognosebericht

I. Chancenbericht

Die ZBI Fondsmanagement GmbH hat sich zum Ziel gesetzt, für die Anleger der von ihr verwalteten Investmentvermögen attraktive Renditen zu erwirtschaften und durch aktives und risikobewusstes Immobilienmanagement den Wert der ihr anvertrauten Mittel nachhaltig zu steigern.

Die Investitionsstrategie der ZBI ist auf Wohnimmobilien des mittleren Preissegments sowie eine breite regionale Diversifizierung der Immobilien-Portfolios ausgerichtet. Da bezahlbares Wohnen zu den Grundbedürfnissen der Bevölkerung gehört, weist das Marksegment Wohnimmobilien eine vergleichsweise hohe Resilienz gegen konjunkturelle sowie pandemie- und kriegsbedingte Risiken auf.

Aufgrund der aktuellen Angebotsverknappung bei Wohnimmobilien in Deutschland und der insbesondere in den Ballungszentren stark gestiegenen Immobilienpreise werden inzwischen auch Investitionspotentiale in europäischen Nachbarländern und daraus resultierende Chancen wahrgenommen. Um dem steigenden Interesse der Anleger an einem sinnvollen und schonenden Umgang mit Ressourcen Rechnung zu tragen und der Marktpositionierung der ZBI Gruppe als verantwortungsvoller Immobilienmanager zu stärken, werden ergänzend zur wirtschaftlichen Betrachtung der Investitionspotentiale auch Nachhaltigkeitsaspekte verstärkt im Fokus stehen.

Schließlich sind auch die im Rahmen des „Fast Forward“ Projekts zusammen mit Union Investment vorangetriebene Optimierung der Organisationsstrukturen und Standardprozesse der ZBI Gruppe darauf ausgerichtet, die sich bietenden Markchancen noch besser wahrnehmen zu können.

Insgesamt sieht die ZBI Fondsmanagement GmbH gute Chancen, den Nettoabsatz von Fondanteilen sowie das verwaltete Fondsvermögen kontinuierlich zu steigern und somit aktiv zum Erfolg der Union Investment Gruppe beizutragen.

II. Risikobericht

Zu den zentralen Erfolgsfaktoren eines Unternehmens gehört die Fähigkeit, die aus der Geschäftstätigkeit resultierenden Risiken frühzeitig zu erkennen und durch den Einsatz 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 unter laufender Sicherstellung der Risikotragfähigkeit. Mit Vorgabe einer Risikostrategie wird gleichzeitig auch die Risikotoleranz festgelegt. Risiken dürfen grundsätzlich nur innerhalb des vorgegebenen Rahmens eingegangen werden.

Bewährte Systeme zur Identifizierung und Steuerung von Risiken

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die ZBI Fondsmanagement GmbH zur Einrichtung und Unterhaltung eines den Anforderungen des § 29 KAGB entsprechenden Risikomanagementsystems verpflichtet. 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 der KVG nachhaltig zu beeinflussen. Dabei werden auch Wechselwirkungen, Risikoverkettungen und Risikokonzentrationen berücksichtigt.

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung verschafft sich das Risikomanagement regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil der KVG. Basierend auf den Ergebnissen wird sichergestellt, dass alle wesentlichen Risiken angemessen und vollständig in die bestehenden Risikosteuerungsprozesse integriert sind und somit eine laufende adäquate Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation erfolgt. Auf Basis der Ergebnisse erfolgt eine regelmäßige Analyse der Risikosituation und eine entsprechende Berichterstattung. Neben der laufenden Risikosteuerung auf Grundlage festgelegter Prozesse werden bei Bedarf anlassbezogen zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet.

Darstellung der wesentlichen Risiken

Unabhängig von den Auswirkungen der Corona-Krise und des Ukraine-Krieges wurden gemäß der durch die Geschäftsleitung im Juli 2022 aktualisierten Geschäfts- und Risikostrategie folgende Risiken aufgrund ihrer Wesentlichkeit als bedeutend für die Geschäftstätigkeit und die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ZBI Fondsmanagement GmbH identifiziert:

Platzierungsrisiko

Das Platzierungsrisiko ist dadurch gekennzeichnet, dass Immobilienfonds nicht in geplantem Umfang platziert werden können, weil etwa die Immobilie gegenüber anderen Anlageklassen an Anreiz verliert, die Fondskonzeption für potentielle Kapitalanleger nicht attraktiv genug ist oder das Vertrauen potentieller Investoren in die ZBI Fondsmanagement GmbH zurückgeht. Ausschlaggebend für das Platzierungsrisiko können auch unangemessen hohe Kosten für den Anteilsvertrieb, die Fondskonzeption, die Immobilienbeschaffung und die Fondsverwaltung sein.

Das Platzierungsrisiko ist für die Gesellschaft von höchster Bedeutung und stellt das für die Entwicklung der KVG potentiell schwerwiegendste Risiko dar. Die Erkennung und Steuerung dieses Risikos ist Aufgabe der Unternehmensleitung bei der Entwicklung der Geschäfts- und Risikostrategie. Diese ist darauf ausgerichtet, durch die Fokussierung auf die Kernkompetenz Wohnimmobilien und die Produktdiversifizierung auf private und institutionelle Fondsanleger den Unternehmenserfolg langfristig zu sichern.

Insgesamt wird die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos unter den derzeitigen makroökonomischen Rahmenbedingungen als mittel, die potentielle Schadenshöhe grundsätzlich als hoch eingeschätzt.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bezeichnen die Gefahr von Verlusten durch menschliches Verhalten, technologisches Versagen, Prozess- oder Projektmanagementschwächen oder durch externe Ereignisse. Es umfasst als Unterrisikoarten vor allem Compliance- und Verhaltensrisiken, Rechtsrisiken, Informationsrisiken inklusive IT-Risiken, Sicherheitsrisiken, Auslagerungsrisiken sowie Projektrisiken.

Das operationelle Risiko hat für die ZBI Fondsmanagement GmbH als Erbringer von Portfolio Management Dienstleistungen für private und institutionelle Investoren im Immobilienbereich im Vergleich zu den anderen Risikoarten große Bedeutung. Zur Minderung oder Vermeidung der operationellen Risiken hat die Gesellschaft deshalb vielfältige organisatorische Vorkehrungen getroffen. Diese umfassen vor allem:

- Richtlinien für alle wesentlichen Geschäftsvorgänge, in denen Zuständigkeiten und Abläufe beschrieben werden, und Überprüfung der Angemessenheit und Aktualität der Richtlinien durch die Interne Revision.

- die Auslagerung von Leistungen auf spezialisierte externe Dienstleister innerhalb der ZBI Gruppe, der Union Investment Gruppe und Dritte. Zu nennen sind hier auf Ebene der Gesellschaft insbesondere der IT-Betrieb, die Personalverwaltung, die Interne Revision, die Funktionen Compliance-, Geldwäsche,- Datenschutz- und IT-Sicherheitsbeauftragte, das Auslagerungscontrolling und auf Ebene der Fondsverwaltung der Vertrieb von Fondsanteilen, die Abwicklung von Immobilientransaktionen, das Asset- und Property Management, die Projektentwicklung, wesentliche Funktionen der operativen Fondsadministration wie das Fondsrechnungswesen und die steuerliche Beratung

- die Umsetzung und ständige Weiterentwicklung von organisatorischen, technischen und personellen Maßnahmen zur Verbesserung der Prozessstabilität und Reduzierung der Risiken. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur Funktionstrennung und zur Prävention strafbarer Handlungen, die Einrichtung einer angemessenen technischen Infrastruktur, die Qualifikation der Mitarbeiter und die Bereitstellung ausreichender Personalressourcen, ein Vergütungssystem, das keine Anreize zum Eingehen unangemessener Risiken bietet, der Abschluss von Versicherungen und die Einführung eines Notfallplans.

Zur Überwachung und Steuerung der operationellen Risiken hat die KVG daneben eine Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten operationellen Schadensfälle sind von den Mitarbeitern der KVG an den Risikomanager zu melden. Diese werden nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen analysiert. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht.

In Bezug auf Rechtsrisiken hat die ZBI Gruppe im Rahmen des Fast Forward Projektes eine eigene Rechtsabteilung aufgebaut. Im Bedarfsfall werden zur Klärung rechtlicher Sachverhalte erfahrene externe Anwaltskanzleien hinzugezogen. Außerdem verfügt die ZBI Gruppe gemäß den Vorgaben der KAMaRisk über eine separate Compliance-Funktion. Aufgabe des Compliance-Beauftragten in Bezug auf die KVG 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.

Aufgrund der getroffenen Vorkehrungen werden Eintrittswahrscheinlichkeit und potentielle Schadenshöhe der operationellen Risiken tendenziell als gering bis mittel, die potentielle Schadenshöhe bei einzelnen Risiken auch als hoch eingestuft.

Marktpreisrisiko

Unter dem Marktpreisrisiko versteht man das Risiko von finanziellen Verlusten aufgrund einer nachteiligen Veränderung der Marktpreise auf bestimmten Märkten. Für die ZBI Fondsmanagement GmbH als Verwalterin von Immobilien-Investmentvermögen, deren Provisionserlöse zu einem erheblichen Teil aus An- und Verkaufsgebühren bestehen und auch die Gebühren für das laufende Fondsmanagement teilweise an das Volumen der Immobilieninvestments anknüpfen, sind vor allem Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten von Bedeutung, während Zins- und Kursänderungsrisiken sowie Währungsrisiken als nicht einschlägig einzustufen sind, da keine Fremdwährungspositionen, Wertpapieranlagen und Fremdfinanzierungen bestehen.

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 der verwalteten Investmentvermögen 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 ZBI Fondsmanagement GmbH davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig zu erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können. Das Schadenspotenzial der Preisänderungsrisiken wird deshalb als hoch, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch maximal als mittel eingeschätzt.

Geschäftsrisiko

Das Geschäftsrisiko umfasst das Risiko einer unerwarteten Ergebnisentwicklung, die nicht durch andere Risikoarten abgedeckt ist. Insbesondere umfasst dies das Risiko, dass aufgrund von Veränderungen wesentlicher Rahmenbedingungen (z. B. Wirtschafts- und Produktumfeld, Kundenverhalten, Wettbewerbssituation) und / oder aufgrund einer nicht angemessenen strategischen Positionierung Verlusten rein operativ nicht begegnet werden kann.

Zur aktiven Steuerung des Geschäftsrisikos hat die ZBI Fondsmanagement GmbH insbesondere folgende Maßnahmen implementiert:

- Einführung eines umfangreichen Budgetierungs- und Planungsprozesses

- Beobachtung und laufende Analyse der Kapital- und Immobilienmärkte

- Überwachung und Steuerung der Zielerreichung mit einem Balanced Score Card Ansatz

- Überwachung und aktives Management der Kosten

- Einführung neuer Produkte nur nach vorheriger interner Abstimmung mit allen beteiligten Einheiten

- Festlegung von Beschränkungen zur Senkung des Risikopotentials bzw. zur Vermeidung von Risikokonzentrationen einzelner Produkte

- Laufende Beobachtung von aufsichtsrechtlichen / politischen Entwicklungen, um gegebenenfalls frühzeitig Maßnahmen einzuleiten

Im Rahmen der Steuerung des Geschäftsrisikos werden Risikokonzentrationen und die im Rahmen der Risikoinventur identifizierte Wechselwirkung zwischen den Erträgen der Gesellschaft und der Performance der verwalteten Investmentvermögen und mittels Frühwarn- und Risikoindikatoren abgebildet.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko beinhaltet 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 und dadurch die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen beeinträchtigt wird sowie die Einhaltung der gesetzlichen Liquiditätsanforderungen nach § 25 Abs. 4 KAGB nicht sichergestellt werden kann.

Um die Steuerung des Liquiditätsrisikos zu gewährleisten, ist für die Gesellschaft ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, dessen Basis neben einer Mittelfristplanung monatliche Soll-Ist-Vergleiche sind. Im Geschäftsjahr 2022 war die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft zu keinem Zeitpunkt gefährdet. Aus der Mittelfristplanung ergibt sich, dass die KVG auch unter den erschwerten makroökonomischen Rahmenbedingungen aufgrund des Ukraine-Krieges und der Corona-Krise ihre Zahlungsverpflichtungen stets erfüllen kann und die gesetzlichen Mindesteigenmittel laufend vorhanden sind. Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Liquiditätsrisikos wird als gering und die Auswirkung als mittel eingeschätzt.

Reputationsrisiko

Das Reputationsrisiko bezeichnet das Risiko eines Verlustes aus Ereignissen, die das Vertrauen in die ZBI Fondsmanagement GmbH oder in die angebotenen Produkte und Dienstleistungen insbesondere bei Kunden, Vertriebspartnern, Anteilseignern, Mitarbeitenden, auf dem Arbeitsmarkt, in der Öffentlichkeit und bei der Aufsicht beschädigen. Reputationsrisiken für die Gesellschaft können auch aus dem Management der Investmentvermögen entstehen und zum Abfluss von Kundengeldern und damit zu geringeren künftigen Erträgen führen

Zur Identifikation und Überwachung der Reputationsrisiken wird unter anderem auf die bei operationellen Risiken und dem Geschäftsrisiko eingesetzten Instrumente (interne Verlust- und Beschwerdedaten, Risk Self Assessment, Risikoindikatoren) zurückgegriffen. Darüber hinaus wird die Berichterstattung zur Investmentbranche sowie konkret zur Union Investment Gruppe laufend beobachtet und werden Kunden- und Mitarbeiterbefragungen durchgeführt.

Die Auswirkungen aus Reputationsrisiken werden in der Risikomessung des Geschäftsrisikos berücksichtigt und dort auch mit Risikokapital unterlegt.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten aus dem Ausfall von Gegenparteien. Aufgrund ihres Geschäftsmodells als Asset Manager betreibt die Gesellschaft kein klassisches Kreditgeschäft im Sinne einer Bank. Das Kreditrisiko beschränkt sich deshalb im Wesentlichen auf - seit Mai 2022 ausschließlich auf Geschäftskonten bei der DZ BANK AG angelegte - Geldbestände bei Kreditinstituten und auf Ausleihungen an die ZBI GmbH zur Sicherstellung der Liquidität der Organträgerin der KVG bis zum Zeitpunkt der jährlichen Gewinnabführung.

Zur Quantifizierung des Kreditrisikos aus Einlagen bei Kreditinstituten wird eine an den aufsichtsrechtlichen Standardansatz angelehnte Methode angewendet. Im Jahresverlauf lag der Risikokapitalbedarf jederzeit unterhalb der Verlustobergrenze.

Nachhaltigkeitsrisiko

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben kann. Dies schließt klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken und Transitionsrisiken ein, aber auch Risiken, die sich aus regulatorischen Anforderungen mit Klima- und Nachhaltigkeitsbezug ergeben (z.B „EU Action Plan“).

Das Thema Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Teil des Werteverständnisses innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe der DZ BANK AG und damit auch bei der Union Investment Gruppe und der ZBI Fondsmanagement GmbH.

Da Nachhaltigkeitsrisiken auf die vorgenannten Risikoarten einwirken und eine Abgrenzung kaum möglich ist, werden Nachhaltigkeitsaspekte nicht getrennt betrachtet, sondern bei der Risikomessung der anderen Risikoarten berücksichtigt.

Zusammenfassende Darstellung der Risikolage im Berichtszeitraum

Hinsichtlich ihrer potenziellen Auswirkungen geht die Geschäftsleitung der KVG insbesondere für das Platzierungsrisiko und für die Risiken auf den Immobilienmärkten (Marktpreisrisiken) von einem hohen potentiellen Schadensrisiko aus, die Eintrittswahrscheinlichkeit für diese Risiken wird insbesondere bei einem längeren Andauern des Ukraine-Krieges, des Inflationsgeschehens und steigender Zinsen als mittel eingeschätzt. Bei den übrigen Risiken ist in Einzelfällen ein hohes Schadenspotential ebenfalls nicht auszuschließen, die Eintrittswahrscheinlichkeit aber als eher gering bis mittel beurteilt.

Derzeit und für das Geschäftsjahr 2023 wurden keine Risiken identifiziert, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder die für das Jahr 2023 prognostizierten Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wesentlich beeinträchtigen könnten.

II. Prognosebericht

Wirtschaftliches Umfeld

Die aktuellen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine ausgelöste Energiekrise, die historisch hohen Inflationsraten und die durch die EZB zur Bekämpfung der Inflation eingeleitete Zinswende, haben auch unmittelbare Auswirkungen auf die Wohnimmobilienmärkte und den Absatz von Fondsanteilen. Insgesamt geht die Geschäftsleitung der ZBI Fondsmanagement GmbH jedoch davon aus, das sich Wohnimmobilien auch weiterhin als krisenresiliente und für Investoren attraktive Assetklasse erweisen wird.

Auswirkungen der Krise 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 Immobilien-Aktiengesellschaften deutlich rückläufigen Transaktionsvolumen. Daneben ist eine starke Verteuerung der Neubaukosten infolge gestörter Lieferketten, erhöhter energetischen Anforderungen, eines zunehmenden Fachkräftemangels und der gestiegenen Finanzierungs- und Energiekosten zu verzeichnen.

Auf der anderen Seite hat sich durch den Ukraine-Krieg und den damit verbundenen Flüchtlingsstrom die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nochmal verstärkt. Vor allem in den Ballungsräumen übersteigt die Nachfrage das Angebot nach wie vor deutlich. Durch das Bestreben der Bundesregierung, dem Fachkräftemangel in Deutschland durch Zuwanderung aus dem Ausland zu begegnen, wird sich der Nachfragedruck voraussichtlich noch weiter erhöhen. Um diesen Druck spürbar zu verringern, müssten nach Einschätzung der Bundesregierung in den nächsten 10 Jahren 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Realistisch ist nach aktuellen Schätzungen jedoch nur ein Neubauvolumen von unter 300.000 Wohnungen pro Jahr.

Experten wie NAI apollo gehen davon aus, dass steigende Leitzinsen und Finanzierungskosten in der ersten Jahreshälfte 2023 das dominierende Thema am Wohninvestmentmarkt bleiben wird, sich die Preisvorstellungen von Verkäufern und Kaufinteressenten im Laufe des Jahres aber wieder annähern und sich deshalb der Transaktionsmarkt im 2. 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 hohe 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 ist 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 auszugehen.

Geplante Erlös- und Ergebnisentwicklung 2023

Gemäß aktualisierter Prognose geht die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2023 von gegenüber dem Jahr 2022 (87,5 Mio. Euro) weitgehend stabilen Provisionserlösen, aber von einem rückläufigen Jahresergebnis vor Gewinnabführung aus. Erreicht werden soll jedoch mindestens das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 (17,9 Mio. Euro). Wesentliche Ursache für den erwarteten Ergebnisrückgang sind der Rückgang der Objektankäufe für den UniImmo: Wohnen ZBI sowie Kostensteigerungen aufgrund der Abspaltung der Teilbetriebe Asset Management und Projektentwicklung und der Ausgliederung des Bewertungs- und Transaktionsmanagements.

Auf Ebene der verwalteten Investmentvermögen ist für den geschlossenen Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI aus einer Kontingentöffnung und aus Sparplänen ein Nettoabsatz von Fondsanteilen im Wert von 162 Mio. Euro geplant. Auf der anderen Seite wurde beschlossen, den offenen Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I wegen nicht zu erfüllender Renditeerwartungen der Investoren bis 2025 abzuwickeln.

Immobilieninvestitionen sind in Höhe von 440 Mio. Euro vorgesehen, von denen 228 Mio. Euro auf Projektentwicklungen und 212 Mio. Euro auf den Ankauf von Bestandsimmobilien entfallen. Aus Objektverkäufen sollen Erlöse in Höhe von 580 Mio. Euro erzielt werden, davon 277 Mio. Euro im Rahmen der Abwicklung des ZBI Wohnen Plus I und des ZBI Professional 8 i.L.

Wesentliche Beeinträchtigungen der geplanten Geschäftsentwicklung durch den Ukraine-Krieg und seine Folgen werden nicht erwartet.

Datum / Unterschriften

Erlangen, den 22. Februar 2023

ZBI Fondsmanagement GmbH

Dr. Bernd Ital

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

Bilanz

Aktiva

	31.12.2022 EUR	**31.12.2021 EUR**
1. Barreserve	30,60	87,75
a) Kassenbestand	30,60	87,75
3. Forderungen an Kreditinstitute	42.723.668,85	32.983.352,50
a) täglich fällig	42.723.668,85	32.983.352,50
4. Forderungen an Kunden	183.952,05	72.128,81
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	1.000,00	1.000,00
8. Anteile an verbundenen Unternehmen	69.397,00	69.397,00
11. Immaterielle Anlagewerte	8.327,00	12.540,00
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.327,00	12.540,00
12. Sachanlagen	148.895,00	226.918,00
14. Sonstige Vermögensgegenstände	20.173.448,48	11.156.959,31
15. Rechnungsabgrenzungsposten	18.883,45	8.720,27
Summe der Aktiva	63.327.602,43	44.531.103,64

Passiva

	31.12.2022	31.12.2021

	31.12.2022 EUR EUR	31.12.2021 EUR EUR
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	10,00	
b) Andere Verbindlichkeiten	10,00	
ba) täglich fällig	10,00	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	53.563.985,52	32.584.240,48
7. Rückstellungen	1.630.759,21	1.545.381,68
c) andere Rückstellungen	1.630.759,21	1.545.381,68
12. Eigenkapital	8.132.847,70	10.401.481,48
a) Eingefordertes Kapital	1.000.000,00	1.000.000,00
Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00	1.000.000,00
c) Gewinnrücklagen	7.132.847,70	9.401.481,48
cd) andere Gewinnrücklagen	7.132.847,70	9.401.481,48
d) Bilanzgewinn/Bilanzverlust bei Kapitalgesellschaften	0,00	0,00
Summe der Passiva	63.327.602,43	44.531.103,64

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1.2022 - 31.12.2022 EUR	1.1.2021 - 31.12.2021 EUR
1. Zinserträge aus	268.444,27	56.563,25
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	268.444,27	56.563,25
2. Zinsaufwendungen	72.001,90	84.249,05
3. Laufende Erträge aus	10,00	
a) Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapieren	10,00	
5. Provisionserträge	87.455.898,25	71.013.470,93
6. Provisionsaufwendungen	51.594.710,20	38.745.674,88
8. Sonstige betriebliche Erträge	556.992,63	652.257,31
10. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	12.247.860,63	14.855.173,33
a) Personalaufwand	7.114.637,44	9.346.541,39
aa) Löhne und Gehälter	6.084.772,77	8.132.370,84
ab) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.029.864,67	1.214.170,55

	1.1.2022 - 31.12.2022 EUR	1.1.2021 - 31.12.2021 EUR
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	5.133.223,19	5.508.631,94
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	52.202,30	103.794,48
12. Sonstige betriebliche Aufwendungen	558.723,63	1.683,27
19. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	23.755.846,49	17.931.716,48
23. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		29.359,87
24. Sonstige Steuern, soweit nicht unter sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen	3.327,00	1.660,00
26. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinn- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	23.752.519,49	17.900.696,61

Anhangangaben

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der ZBI Fondsmanagement GmbH mit Sitz in Erlangen (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „KVG“ genannt) für das Geschäftsjahr 2022 ist wie im Vorjahr nach den Vorschriften des § 38 KAGB i.V.m. §§ 340a bis 3400 des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie den Bestimmungen der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) und des GmbH-Gesetzes (GmbHG) aufgestellt.

Die ZBI Fondsmanagement GmbH ist aufgrund der am 10. Oktober 2014 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilten Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und auf die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) der Assetklasse Wohnimmobilien spezialisiert. Zum 31. Dezember 2022 verwaltete die Gesellschaft sieben geschlossene Publikumsfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG (ZBI Professional 8 bis 12, ZBI Regiofonds 1 und ZBI WohnWert 1), einen offenen Publikumsfonds (UniImmo: Wohnen ZBI) und zwei offene Spezialfonds (ZBI Wohnen Plus I und ZBI Union Wohnen Plus).

Die Gesellschaft wird beim Registergericht des Amtsgericht Fürth unter der Registernummer Nummer HRB 19239 geführt.

Die Geschäftsanteile der ZBI Fondsmanagement GmbH werden zu 100% von der ZBI GmbH, Erlangen, gehalten, mit der als herrschender Gesellschaft am 28. September 2020 ein Gewinnabführungsvertrag und am 1. Juni 2021 zum Zwecke der Begründung einer umsatzsteuerlichen Organschaft ein Beherrschungsvertrag geschlossen wurde.

Im Berichtsjahr wurden mit Spaltungs- und Übernahmeverträgen vom 23. August 2022 die beiden Teilbetriebe Asset Management und Projektentwicklung durch Abspaltung zur Aufnahme nach den Bestimmungen des Umwandlungsgesetzes auf die Schwestergesellschaft ZBI Immobilienmanagement GmbH, Erlangen, übertragen. Die Abspaltungen erfolgten im Innenverhältnis mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Juli 2022 (Spaltungsstichtag) und wurden dinglich wirksam mit Eintragung in das Handelsregister der ZBI Fondsmanagement GmbH.

Mit Wirkung zum 1. Oktober.2022 wurden außerdem die Mitarbeitenden der Bereiche Bewertungs- und Transaktionsmanagement auf die ZBI Immobilienmanagement GmbH überführt.

Durch die Abspaltungen der Teilbetriebe Asset Management und Projektentwicklung sowie die Ausgliederung der Mitarbeitenden der Bereiche Bewertungs- und Transaktionsmanagement auf die ZBI Immobilienmanagement GmbH sind innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung insbesondere die Posten Provisionsaufwendungen und Personalaufwand nur bedingt mit dem Vorjahr vergleichbar.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewandt:

Die Barreserve, Forderungen an Kreditinstitute, Forderungen an Kunden sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Wertberichtigungen auf einen niedrigeren beizulegenden Wert waren nicht erforderlich.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die immateriellen Anlagenwerte und die Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer, die bei den immateriellen Vermögenswerten drei bis fünf Jahre und bei den Sachanlagen drei bis dreizehn Jahre beträgt, vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter mit Netto-Anschaffungskosten bis 800,00 Euro werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem 31.12.2022 ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden sowie die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrags gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Soweit erforderlich, sind künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem Rechnungszins der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) abgezinst.

Das gezeichnete Kapital und die anderen Gewinnrücklagen sind mit dem Nennbetrag bewertet.

Die Angabe zum verwalteten Investmentvermögen enthält die Nettovermögenswerte der verwalteten Investmentfonds.

Vergleichszahlen des Vorjahres

Im Vergleich zum Vorjahr wurde der Ausweis eines Kommanditanteils in Höhe von 1.000,00 Euro an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, deren geschäftsführende Kommanditistin die ZBI Fondsmanagement GmbH ist, geändert. Der Anteil wird nicht mehr unter dem Posten Beteiligungen, sondern unter dem Posten Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere ausgewiesen.

Darüber hinaus wurden in Anpassung an die Bilanzierungsgrundsätze der Union Investment Gruppe die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Sondervermögen (rd. 2,5 Mio. Euro) von den Posten Forderungen an bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden in die Posten Sonstige Vermögensgegenstände bzw. Sonstige Verbindlichkeiten umgegliedert.

Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden jeweils entsprechend angepasst.

Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von 42.723.668,85 Euro (Vorjahr 32.983.352,50 Euro) umfassen täglich verfügbare, ungesicherte Guthaben. Diese werden zum 31.12.2022 vollumfänglich bei der DZ Bank AG gehalten (Vorjahr bei drei anderen Kreditinstituten).

Forderungen an Kunden

Der Posten in Höhe von 183.942,05 Euro (Vorjahr 72.128,81 Euro) umfasst im Wesentlichen Forderungen gegen geschlossene Publikumsfonds, die insbesondere aus Tätigkeitsvergütungen und Kostenweiterbelastungen resultieren. Sämtliche Forderungen sind innerhalb von drei Monaten fällig und unbesichert.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Der hier ausgewiesene Kommanditanteil von 1.000,00 Euro an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft entspricht rund 0,003% des Kommanditkapitals des geschlossenen Publikums-AIF. Nach dem letzten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2022 beträgt das Eigenkapital 34.876 TEUR und das Ergebnis des Geschäftsjahres 188 TEUR.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft hält jeweils 100% der Anteile an drei Gesellschaften, welche die Komplementärfunktion bei Fondsgesellschaften bzw. Fondsobjektgesellschaften ausüben. Die Angaben zum Anteilsbesitz nach § 285 Nr.11 HGB ergeben sich aus nachfolgender Übersicht.

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	Buchwert Euro	Eigenkapital Euro	Jahresergebnis Euro
ZBI Wohnen Plus Verwaltungs GmbH, Erlangen*)	100,00	19.397,00	20.873,49	407,11
ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH, Erlangen*)	100,00	25.000,00	15.618,36	-357,05
UIW Austria Verwaltungs GmbH, Erlangen*)	100,00	25.000,00	22.892,48	-1.560,15
Summe Anteile an verbundenen Unternehmen		69.397,00		

*) Angaben gemäß Jahresabschlüssen zum 31.12.2021

Anlagenspiegel

	Immaterielle Anlagewerte Euro	Sachanlagen Euro	Anteile an verbundenen Unternehmen Euro	Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere Euro
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.2022	24.014,66	552.660,09	69.397,00	1.000,00
Zugänge	0,00	25.679,30	0,00	0,00
Abgänge	0,00	-343.265,70	0,00	0,00
Stand 31.12.2022	24.014,66	235.073,69	69.397,00	1.000,00
Abschreibungen				
Stand 01.01.2022	11.474,66	325.742,09	0,00	0,00
Abschreibungen im Geschäftsjahr	4.213,00	47.989,30	0,00	0,00
Abgänge	0,00	-287.552,70	0,oo	0,00
Stand 31.12.2022	15.687,66	86.178,69	0,00	0,00
Restbuchwerte				
Stand 31.12.2022	8.327,00	148.895,00	69.397,00	1.000,00
Stand 31.12.2021	12.540,00	226.918,00	69.397,00	1.000,00

Die Abgänge bei den Sachanlagen betreffen die EDV-Hardware der Gesellschaft, die im Zuge der Zentralisierung des IT-Betriebs innerhalb der ZBI Gruppe an die ZBI GmbH veräußert wurde.

Sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
Finanzierungsforderungen an die ZBI GmbH	16.500.000,00	8.390.896,35
Forderungen gegen verwaltete Sondervermögen	2.529.138,84	2.522.964,61
Anspruch auf Rückerstattung von Leistungsvergütungen	640.000,00	0,00
Regressanspruch aus einem Schadenersatzrisiko	387.000,00	0,00
Umsatzsteuer Finanzamt	0,00	241.684,77
Übrige Posten	117.309,64	1.413,58
Gesamtbetrag	20.173.448,48	11.156.959,31

Den Finanzierungsforderungen an die ZBI GmbH liegt eine Rahmenvereinbarung vom 8. März 2021 zur Sicherstellung der Liquidität der ZBI GmbH bis zur Gewinnabführung zugrunde. Mit der Feststellung des Jahresabschlusses der ZBI Fondsmanagement GmbH werden die aufgelaufenen Forderungen gegen die Verbindlichkeit der Gesellschaft aus Gewinnabführung verrechnet.

Die Forderungen gegen verwaltete Sondervermögen resultieren aus Leistungsvergütungen und Umsatzsteuervoranmeldungen.

Der Anspruch auf Rückerstattung von Leistungsvergütungen besteht gegen eine ZBI-Schwestergesellschaft und steht im Zusammenhang mit der Abspaltung des Teilbetriebs Asset Management.

Dem Regressanspruch aus einem Schadenersatzrisiko liegen Leistungsmängel der mit der Transaktionsprüfung und -abwicklung beauftragten ZBI-Gesellschaft bei einem Objektankauf für ein Sondervermögen zugrunde. Für das Schadenersatzrisiko gegenüber dem Sondervermögen ist in gleicher Höhe eine Rückstellung gebildet.

Die Restlaufzeit sämtlicher unter diesem Posten ausgewiesenen Forderungen beträgt weniger als ein Jahr.

Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
Gewinnabführung an ZBI GmbH	23.752.519,49	17.900.696,61
Kontinuitätsprovisionen und andere Vergütungen für den offenen Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI	14.887.274,44	13.553.800,35
Vergütungen an die ZBI Immobilienmanagement GmbH	13.817.083,90	0,00
Verwahrstellenvergütung UniImmo: Wohnen ZBI	495.211,68	505.882,60
Lohn- und Kirchensteuer, Sozialabgaben, Arbeitnehmer	144.097,49	276.259,34
sonstige bezogene Leistungen verbundene Unternehmen	0,00	168.000,00
Umsatzsteuerliche Organschaft ZBI GmbH	219.450,31	118.636,06
Verbindlichkeiten gegenüber Sondervermögen	0,00	27.768,98
sonstige bezogene Leistungen Dritte	248.348,21	33.196,54
Gesamtbetrag	53.563.985,52	32.584.240,48

Sämtliche Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb von drei Monaten fällig und ungesichert.

Die Verbindlichkeiten aus Kontinuitätsprovisionen und anderen Vergütungen für den offenen Publikumsfonds UniImmo Wohnen ZBI betreffen Ansprüche einer Kapitalverwaltungsgesellschaft der Union Investment Gruppe für das gesamte Geschäftsjahr 2022. Der Ausgleich der Verbindlichkeiten erfolgt vereinbarungsgemäß jeweils nach Ende des Geschäftsjahres.

Die Verbindlichkeiten aus Vergütungen an die ZBI Immobilienmanagement GmbH resultieren aus Transaktionsvergütungen (6.797.976,25 Euro), aus der Übertragung der Teilbetriebe Asset Management und Projektentwicklung (2.268.633,78 Euro) sowie Leistungsvergütungen für die beiden Teilbetriebe ab 1. Juli 2022 (4.410.337,87 Euro) und für das Bewertungsmanagement ab 1.Oktober 2022 (328.636,00 Euro) sowie sonstigen Vergütungen (11.500,00 Euro).

Von den Verbindlichkeiten aus Transaktionsvergütungen entfallen 6.142.766,50 Euro auf den Ankauf des Großportfolios „Erasmus“ Ende Dezember 2022 für den offenen Publikumsfonds UniImmo Wohnen ZBI. Der ZBI Immobilienmanagement GmbH stehen für die Transaktionsberatung und -abwicklung 50% der durch das Sondervermögen an die KVG zu leistenden und am 31. Dezember 2022 bereits bezahlten Vergütung zu.

Andere Rückstellungen

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	547.274,11	760.442,00
Schadensfallrisiko Immobilienankauf	387.000,00	0,00
Erstellung und Prüfung Jahresberichte Investmentvermögen	217.000,00	193.000,00
Ausstehende Abrechnungen für bezogene Dienstleistungen	204.932,00	492.000,68
Verpflichtungen aus Geschäftsbesorgungsvertrag mit der BGP Investment II S.a.r.l, Luxemburg	190.000,00	0,00
Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Steuererklärungen)	53.932,10	56.318,00
Beiträge und Abgaben	22.000,00	35.000,00
Aufbewahrungskosten	8.621,00	8.621,00
Gesamtbetrag	1.630.759,21	1.545.381,68

Die Rückstellungen aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern enthalten Rückstellungen für variable Vergütungen und nicht genommenen Urlaub.

Entwicklung der einzelnen Posten des Eigenkapitals

	Gezeichnetes Kapital Euro	andere Gewinnrücklagen Euro	Bilanzgewinn Euro	Eigenkapital Gesamt Euro
Stand 01.01.2022	1.000.000,00	9.401.481,48	0,00	10.401.481,48
Abgang	0,00	-2.268.633,78	0,00	-2.268.633,78
Stand 31.12.2022	1.000.000,00	7.132.847,70	0,00	8.132.847,70

Das gezeichnete Kapital (Stammkapital) der ZBI Fondsmanagement GmbH in Höhe von 1.000.000,00 Euro ist eingeteilt in 1.000.000 Geschäftsanteile mit einem Nennbetrag von 1,00 Euro je Anteil und wird zu 100% durch die ZBI GmbH, Erlangen, gehalten.

Der Abgang bei den anderen Gewinnrücklagen ist auf die Abspaltung der Teilbetriebe Asset Management und Projektentwicklung zurückzuführen.

Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen

Angegeben sind die Nettovermögenswerte der von der Gesellschaft verwalteten Investmentfonds. Vom Gesamtwert in Höhe von 6.277.458.515,25 Euro (Vorjahr 6.085.853.646,24 Euro) entfallen 707.374.188,66 Euro (Vorjahr 695.341.472,10 Euro) auf geschlossene Fonds und 5.570.084.326,59 Euro (Vorjahr 5.390.512.174,14 Euro) auf offene Fonds.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften

Die Zinserträge in Höhe von 268.444,27 Euro (Vorjahr 56.563,25 Euro) resultieren mit 180.692,46 Euro (Vorjahr 45.040,63 Euro) aus den Forderungen aus der Rahmenvereinbarung zur Liquiditätssicherung der ZBI GmbH und mit 87.751,81 Euro (Vorjahr 795,62 Euro) aus Zinsen auf Bankguthaben. Im Vorjahr waren außerdem Zinserträge aus Steuererstattungen unter diesem Posten ausgewiesen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 72.001,90 Euro (Vorjahr 84.249,05 Euro) enthalten Negativzinsen auf Guthaben bei Kreditinstituten.

Provisionserträge

Die Provisionserträge in Höhe von 87.455.898,25 Euro (Vorjahr 71.013.470,93 Euro) setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 Euro	2021 Euro
Fondsverwaltungsvergütungen	68.057.420,43	61.779.335,60
Immobilientransaktionsvergütungen	16.202.761,15	4.311.128,24
Projektentwicklungsvergütungen offene AiF	2.856.025,64	3.619.673,43
Absatzprovisionen	183.419,15	973.333,66
Kostenweiterbelastungen	156.271,88	0,00
Konzeptionsvergütungen geschlossene Publikumsfonds	0,00	330.000,00
Gesamtbetrag	87.455.898,25	71.013.470,93

Von den Immobilientransaktionsvergütungen des Berichtsjahres entfallen 12.285.533,00 Euro auf den Erwerb des Erasmus-Portfolios für den offenen Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI.

Provisionsaufwendungen

Den Provisionsaufwendungen sind folgende Aufwendungen für fondsbezogene Fremdleistungen zugeordnet:

	2022 Euro	2021 Euro
Fondsverwaltungskosten	24.856.328,89	21.640.553,44
Absatz- und Bestandsprovisionen	14.734.988,19	13.563.876,34
Kosten der Transaktionsberatung und -abwicklung	10.075.343,25	3.143.300,10
Projektentwicklungskosten	1.885.549,87	238.700,00
Sonstiges	42.500,00	159.245,00
Gesamtbetrag	51.594.710,20	38.745.674,88

In den Fondsverwaltungskosten sind mit 3.195.124,00 Euro erstmals Leistungsverrechnungen der ZBI Immobilienmanagement GmbH für die mit Wirkung vom 1. Juli 2022 bzw. 1. Oktober 2022 ausgelagerten Bereiche Asset Management und Beteiligungsmanagement enthalten.

Von den Kosten der Transaktionsberatung und -abwicklung entfallen 6.142.766,50 Euro auf den Erwerb des Erasmus-Portfolios.

Der Anstieg der Kosten für Projektentwicklung ist in Höhe von 1.543.849,87 Euro auf die Auslagerung dieses Teilbetriebs auf die ZBI Immobilienmanagement GmbH zurückzuführen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 556.992,63 Euro (Vorjahr 652.257,31 Euro) setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 Euro	2021 Euro
Regressanspruch Schadenersatzrisiko Immobilienankauf	387.000,00	0,00
Kostenweiterbelastungen	73.708,66	351.219,12
verrechnete Sachbezüge von Mitarbeitern	44.837,85	64.697,39
Auflösung von anderen Rückstellungen	25.817,70	162.035,53
Erstattungen nach Aufwendungsausgleichsgesetz	0,00	44.522,02
Sonstige Erträge	25.628,42	29.783,25
Gesamtbetrag	556.992,63	652.257,31

Personalaufwand

Der Personalaufwand ist infolge der Abspaltung der Bereiche Asset Management und Projektentwicklung sowie der Ausgliederung der Mitarbeitenden des Bewertungs- und Transaktionsmanagements auf die ZBI Immobilienmanagement GmbH um 2.231.903,95 Euro auf 7.114.637,44 Euro, zurückgegangen.

Die KVG gewährt ihren Führungskräften und weiteren Mitarbeitenden 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.

Die Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 21.999,19 Euro (Vorjahr 49.674,74) resultieren aus betrieblichen Versorgungsleistungen in Form einer Direktversicherung, die grundsätzlich allen Beschäftigten gewährt wird.

Andere Verwaltungsaufwendungen

	2022 Euro	2021 Euro
Leistungsverrechnung ZBI GmbH IT-Betriebs- und -Projektkosten	1.976.056,65	1.573.680,56

	2022 Euro	2021 Euro
Kosten anderer ausgelagerter Stabsfunktionen	620.098,18	693.734,53
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	1.196.690,10	882.371,19
Gebäude- und Raumkosten	569.572,67	585.823,15
Personalrekrutierungs- und Fortbildungskosten	102.957,09	381.177,59
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	291.976,08	368.515,77
Reise- und Kfz-Kosten	196.081,85	272.380,22
Fondsbezogene sonstige Leistungen	0,00	432.205,85
Übrige Aufwendungen	179.790,57	318.743,08
Gesamtbetrag	5.133.223,19	5.508.631,94

Die Kosten anderer ausgelagerter Stabsfunktionen betreffen insbesondere die Interne Revision und das Personalmanagement sowie die Datenschutz-, IT-Sicherheits-, Geldwäsche- und Auslagerungsbeauftragten.

Fondsbezogene sonstige Leistungen werden ab dem Geschäftsjahr 2022 unter dem Posten Provisionsaufwendungen ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 558.723,63 Euro (Vorjahr 1.683,27 Euro) enthalten als wesentliche Posten den Aufwand in Höhe von 387.000,00 Euro aus der Zuführung zur Rückstellung für Schadenersatzrisiken aus einem Immobilienankauf.

,

Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Gewinn in Höhe von 23.752.519,49 Euro (Vorjahr 17.900.696,61 Euro) wird gemäß Gewinnabführungsvertrag an die ZBI GmbH abgeführt.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB und **sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die ZBI Fondsmanagement GmbH haftet für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern der von ihr verwalteten Sondervermögen bis zur Höhe der ihr gegen die Sondervermögen zustehenden Aufwendungsersatzansprüche. Zum 31.12.2022 bestanden wie im Vorjahr keine Aufwendungsersatzansprüche gegen die Sondervermögen. Weitere Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB bestehen nicht.

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1.681.601,28 Euro ergeben sich aus den Mietverträgen für die Büroräume der Gesellschaft in Erlangen mit einer festen Laufzeit bis 31.12.2030.

Anzahl der Mitarbeitenden

Im Jahresdurchschnitt 2022 betrug der durchschnittliche Personalbestand ohne Geschäftsführungsmitglieder 78 (Vorjahr 99) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich nach Gruppen wie folgt aufteilen:

	2022	2021
Mitarbeiterinnen gesamt	41	51
davon Vollzeitbeschäftigte	28	34
davon Teilzeitbeschäftigte	13	17
Mitarbeiter gesamt	37	48
davon Vollzeitbeschäftigte	36	48
davon Teilzeitbeschäftigte	1	0

	2022	2021
Beschäftigte gesamt	78	99

Zum 31.12.2022 waren ohne die Mitglieder der Geschäftsführung 64 aktive Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat hat sich die Beschäftigtenzahl damit um 43 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter reduziert.

Bezüge der Organe

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022 beträgt 10.356,00 Euro.

Hinsichtlich der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr reduzierten Anzahl der Geschäftsführungsmitglieder von der Schutzklausel § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht. Ehemaligen Mitgliedern des Vorstandes wurden keine Vergütungen gewährt.

Konzernzugehörigkeit

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Union Asset Management Holding AG, Frankfurt am Main, einbezogen, die den Konzernabschluss für den kleinsten Teil einzubeziehender Unternehmen aufstellt und unter der Nummer HRB 47289 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt wird. Der Konzernabschluss der Union Asset Management Holding AG wird in den Konzernabschluss der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, einbezogen. Diese stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis einzubeziehender Unternehmen auf und wird unter der Nummer HRB 45651 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Beide Konzernabschlüsse werden im Bundesanzeiger veröffentlicht und sind bei der jeweiligen Gesellschaft erhältlich.

Die ZBI Fondsmanagement GmbH stellt gemäß § 291 Abs. 5 HGB keinen eigenen Konzernabschluss auf, da sie nur Tochterunternehmen hat, die nach § 296 Abs. 2 HGB - auch zusammen betrachtet - wegen untergeordneter Bedeutung nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden brauchen.

Honorare für den Abschlussprüfer

Auf die Angaben zum Gesamthonorar des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB wird verzichtet, da die Angaben in einem die ZBI Fondsmanagement GmbH einbeziehenden Konzernabschluss enthalten sind.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich nach dem Schluss des Geschäftsjahres ereignet haben, sind nicht eingetreten. Wesentliche Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Krieges in der Ukraine auf die Geschäftsentwicklung, die im Jahresabschluss zu berücksichtigen wären, haben sich nicht ergeben.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsleitung

Name	Position	Bereich
Dr. Bernd Ital	Mitglied (seit 01.07.2022)	Finanzen/Vertrieb
Michael Krzyzanek	Mitglied	Fondsmanagement
Michiko Schöller	Mitglied	Risikomanagement

Aufsichtsrat

Name	Position	Beruf
Jörg Kotzenbauer	Vorsitzender	Vorsitzender der Geschäftsführung ZBI GmbH
Klaus Fella	Unabhängiges Mitglied gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 KAGB	Rechtsanwalt
Dr. Bernd Ital	Mitglied (bis 30.06.2022)	Geschäftsführer der ZBI GmbH (bis 30.06.2022)
Marco Knopp	Mitglied (ab 01.07.2022)	Geschäftsführer der ZBI GmbH

Datum / Unterschriften

Erlangen, den 22. Februar 2023

ZBI Fondsmanagement GmbH

Dr. Bernd Ital

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat ließ sich während des Geschäftsjahres 2022 in Erfüllung seiner gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben insbesondere in zwei Sitzungen von der Geschäftsleitung über die allgemeine Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und die personelle Entwicklung berichten. Ereignisse und Maßnahmen von besonderer Bedeutung wurden vor allem im Rahmen der turnusmäßigen Sitzungen sowie im Rahmen der elektronischen Beschlussfassungen behandelt.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht aufgestellt und dem Abschlussprüfer zur Prüfung vorgelegt. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. April 2022 war die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt worden. Diese Gesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und in Anwesenheit des Abschlussprüfers behandelt. Es ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss festzustellen.

Ausgehend von der in § 107 Abs. 3 Satz 2 AktG kodifizierten Verpflichtung des Aufsichtsrats zur Überwachung der Qualität der Abschlussprüfung befasste sich der Aufsichtsrat 2022 intensiv mit geeigneten Beurteilungskriterien und verabschiedete entsprechende Leitlinien.

Zur Überwachung der Qualität der Abschlussprüfung im Jahr 2022 hat der Aufsichtsrat die PricewaterhouseCoopers GmbH um einen Qualitätsbericht gebeten, in dem die von der Prüfungsgesellschaft getroffenen Prozesse und Maßnahmen zur Qualitätssicherung, u.a. zur Auftragsannahme und -fortführung sowie zur unabhängigen auftragsbegleitenden Qualitätssicherung, erläutert werden. Außerdem beurteile der Aufsichtsrat selbst die Qualität der Abschlussprüfung anhand der von ihm zuvor beschlossenen Indikatoren.

Erlangen, 25. April 2023

Der Aufsichtsrat

Jörg Kotzenbauer, Vorsitzender

sonstige Berichtsbestandteile

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 03.05.2022 festgestellt.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die ZBI Fondsmanagement GmbH, Erlangen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Fondsmanagement GmbH, Erlangen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Fondsmanagement GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 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 Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 22. Februar 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fatih Agirman, Wirtschaftsprüfer

ppa. Joanna Spassova, Wirtschaftsprüferin