

ZBI Fondsmanagement GmbH | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

Bekanntmachung

des folgenden inländischen geschlossenen Publikums-AIF

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

Der Jahresbericht 2023 / 2024 gemäß Anlage wurde gemäß dieser Anlage veröffentlicht.

Erlangen, im November 2024

**ZBI Fondsmanagement GmbH
Die Geschäftsführung**

ZBI Fondsmanagement GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Tel. +49 9131 48009-1102
Fax +49 9131 48009-1350
info@zbi.de
www.zbi.de

Geschäftsführung:
Dr. Bernd Itai
Michael Krzyzanek
Michiko Schöller

Aufsichtsratsvorsitzender:
Jörg Kotzenbauer

Sitz der Gesellschaft:
Erlangen

Registergericht:
Amtsgericht Fürth HRB 19239
USt-ID: DE311833095

Bankverbindung:
DZ Bank
IBAN: DE47 5006 0400 0000 1335 36
BIC: GENODEFFXXX

ZBI WohnWert

Jahresbericht 2023 / 2024

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Henkestraße 10
91054 Erlangen



+49 9131 48009 1102



+49 9131 48009 1350



anlegerverwaltung@zbi.de

Inhaltsverzeichnis

Glossar	4
ZBI WohnWert - auf einen Blick.....	5
I. Lagebericht.....	6
A. Grundlagen des Unternehmens	6
1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	6
2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF.....	7
3. Angaben zur externen KVG	8
4. Angaben zur Verwahrstelle.....	10
5. Belastung mit Verwaltungskosten.....	10
B. Tätigkeitsbericht	11
C. Wirtschaftsbericht.....	15
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	15
2. Geschäftsverlauf.....	16
3. Lage der Gesellschaft.....	17
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag.....	18
E. Risikobericht.....	19
1. Wesentliche Risiken des AIF	19
2. Gesamteinschätzung der Risikosituation	20
II. Jahresabschluss	22
A. Bilanz	22
B. Gewinn- und Verlustrechnung	23
C. Anhang.....	24
1. Allgemeine Angaben.....	24
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	24
3. Angaben zur Bilanz.....	25
4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.....	27
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	27
6. Ergänzende Angaben nach KARBV	28
7. Ergänzende Angaben nach KAGB.....	34
8. Gesellschaftsrechtliche Angaben.....	38
9. Sonstige Angaben.....	40
III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	42
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB.....	46

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

Glossar

AIF	Alternativer Investmentfonds. Als alternativer Investmentfonds wird gemäß § 1 KAGB ein Organismus bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger in Vermögensgegenstände, die keine Wertpapiere sind, zu investieren.
AIFM-VO	Die Abkürzung steht für die Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013. Diese wurde zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU erlassen, in der die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert werden.
Anteilswert	Nettoinventarwert je Anteil, errechnet aus dem Wert des Fondsvermögens, geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile.
Asset Deal	Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer ein spezifisches Wirtschaftsgut. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen erfolgt ein direkter Erwerb der Immobilie.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt am Main
Erhaltungsaufwand	Der bei Ankaufsentscheidung ermittelte Wert für kurz- und mittelfristig erforderliche Maßnahmen (Reparatur, Instandhaltung oder Sanierung)
EstG	Einkommensteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
Immobilien-Gesellschaft	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung
Kaufpreisfaktor	Der Kaufpreisfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises relativ zur Jahresnettokaltmiete an.
Kommanditist	Beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister eingetragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird (z. B. durch Entnahmen von nicht durch Gewinne gedeckten Beträgen).
Komplementär	Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der in der Regel zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft, Fondsverwaltung
NIW	Nettoinventarwert. Der Nettoinventarwert, auch Fondsvermögen oder Fondswert genannt, berechnet sich anhand aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten.
Share Deal	Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft. Mit dem Erwerb der Anteile an einem Unternehmen gehen alle damit einhergehenden Rechte und Pflichten auf den Käufer über. Bei dem Erwerb einer Mehrheit von Anteilen einer Gesellschaft erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.
Treuhandkommanditist	Ist die Treuhänderin bei geschlossenen Immobilienfonds und verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Die Treuhänderin wird im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditist und hält und verwaltet die Beteiligung für den Anleger / Treugeber. Die Treuhänderin ist gegenüber den jeweiligen Treugebern stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeber-Kommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat, wie ein direkt eingetragener Kommanditist.
Verwahrstelle	Ist eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, und hat, unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG, die Interessen der Anleger zu wahren und unter anderem die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

ZBI WohnWert - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A141UC		
ISIN: DE000A141UC6		
Bewirtschaftungskennzahlen	30.06.2024	30.06.2023
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag	360 Einheiten	360 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag	24.634 m ² ¹	24.666 m ²
Anzahl gekaufte Einheiten ²	0 Einheiten	24 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	98,1%	95,8%
Fluktuationsquote	9,2%	8,4%
Durchschnittliche Monatsmiete / m ² Gesamtbestand Bilanzstichtag	8,75 EUR	8,61 EUR
Mietentwicklung p.a.	3,9%	3,2%
Sollmiete (Nettokaltemiete und Nebenkostenvorauszahlungen)	3.457 TEUR	3.203 TEUR
Ergebniskennzahlen	30.06.2024	30.06.2023
Jahresnettokaltemiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,5 Mio. EUR	2,4 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	0,6 Mio. EUR	0,5 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m ²	23,15 EUR	21,04 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,7 Mio. EUR	1,9 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,0 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,4 Mio. EUR	0,3 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-3,4 Mio. EUR	-3,0 Mio. EUR
Gesamtperiodenergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-3,1 Mio. EUR	-2,7 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,1%	1,1%
Bilanzielle Kennzahlen	30.06.2024	30.06.2023
Fondsvermögen (netto) / NIW	28,3 Mio. EUR	31,8 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	60,1 Mio. EUR	62,5 Mio. EUR
Gesellschaftskapital	40,2 Mio. EUR	40,2 Mio. EUR
Agio	1,2 Mio. EUR	1,2 Mio. EUR
Anteilswert	705,66 EUR	791,88 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital ohne Agio	1,00% p.a.	1,00% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	4,3 Mio. EUR	4,3 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss) ³	38,4 Mio. EUR	38,5 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote ⁴	63,8%	61,5%

¹ Im Objekt Witten, Eckardstraße erstreckte sich eine WE über EG und UG, das UG darf nicht als Wohnraum vermietet werden, weshalb eine Flächentrennung und Änderung in der Nutzfläche vorgenommen wurde. Die Wohnfläche reduzierte sich somit um 32 m².

² Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt

³ einschließlich fälliger, noch nicht verrechneter Darlehenszinsen und -tilgung

⁴ Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

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

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Der Gesellschaftsvertrag vom 10.10.2019 wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 28.04.2023 hinsichtlich des § 8a (Implementierung eines Anlegerausschusses) ergänzt. Die Gesellschafter wurden durch das mit Schreiben vom 26.05.2023 versandte Protokoll der Gesellschafterversammlung informiert. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag vom 17.08.2023 ist im Anlegerportal zum Download verfügbar. Siehe hierzu auch Punkt **II.C.7.k) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen** auf Seite 36.

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 17.08.2023 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 16.09.2016 von der BaFin genehmigt und zum 06.05.2022 auf Grund des Rechtsformwechsels der KVG und geschäftsführenden Kommanditistin in eine GmbH angepasst wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

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

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

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 30.06.2024 in EUR
Komplementärin:	ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH	0
Geschäftsführende Kommanditistin:	ZBI Fondsmanagement GmbH	1.000
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 567 Treuhandverträgen	40.145.000
Summe Gesellschaftskapital:		40.156.000
Summe Agio:		1.204.350
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		41.360.350
Umlaufende Anteile:		40.156

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

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

a) Anlagestrategie, Anlageziele

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

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 12 unter **I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen** berichtet.

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

b) Steuerung des AIF

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

Die Fondsgeschäftsleitung wird über einen standardisierten Planungsprozess bei Bedarf über den Geschäftsverlauf informiert. Im Rahmen des jährlichen Planungsprozesses und deren regelmäßigen Überprüfungen werden Planabweichungen zeitnah erkannt und Handlungsalternativen erarbeitet.

Im Bereich der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien liegt das Ziel in der stetigen Verbesserung der operativen Werttreiber. Wesentliche Steuerungsgrößen auf der Einnahmenseite sind dabei die Entwicklung des Vermietungsstandes und der monatlichen Durchschnittsmieten. Darüber hinaus erfolgt ein Monitoring der Kennzahlen Fluktuation, Nachvermietungen inklusive Leerwohnungssanierungen und der Kosten für den Betrieb. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt, wobei neben dem bei Ankauf geplanten Aufwand insbesondere aktuelle Erkenntnisse aus der Objektbewirtschaftung Berücksichtigung finden. Aus den ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um sukzessive Wertschöpfungspotenziale aus dem Portfolio zu realisieren.

Der Bereich Objekthandel wird über die Festlegung der Verkaufspreise und die Definition der Marge zwischen den Gestehungskosten bei Anschaffung und dem Verkaufspreis inklusive Verkaufsnebenkosten gesteuert.

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

3. Angaben zur externen KVG

a) Name, Rechtsform und Kapital

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

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

b) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement GmbH ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 09.11.2016, Nachtrag Nummer 1 vom 30.03.2017, Nachtrag Nummer 2 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 3 vom 26.09.2018, Nachtrag Nummer 4 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 5 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt.

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

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

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende, für den AIF relevante Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungs- ebene	Auslagerungs- beginn
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.10.2017
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	01.01.2018
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	20.01.2017
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung und Steuern	AIF	01.01.2018
7	atarax Norbert Rauch Consulting GmbH & Co. KG	Datenschutz-Beauftragter ⁵	KVG	01.02.2014
8	ZBI GmbH	Geldwäsche-Beauftragter ⁵	KVG	01.01.2014
9	ZBI GmbH	IT-Betrieb ⁵	KVG	01.01.2020
10	ZBI GmbH	Informationssicherheitsbeauftragter ⁵	KVG	01.02.2014
11	ZBI GmbH	Compliance-Beauftragter ⁵	KVG	01.09.2015
12	ZBI GmbH	Interne Revision ⁵	KVG	01.01.2014
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen ⁵	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten ⁵	KVG	01.01.2022
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement ⁵	KVG	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen ⁵	KVG	11.03.2022
17	Union IT-Services GmbH	Bezug von IT-Infrastrukturleistungen ⁵	KVG	01.07.2022
18	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Asset Management ⁵	KVG	17.10.2022
19	Union Asset Management Holding AG	Auslagerungsmanagement ⁵	KVG	01.07.2022
20	ZBI GmbH	Buchhaltung ⁵	KVG	01.04.2023
21	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Bewertungsmanagement ⁵	KVG	01.10.2022
22	Union Asset Management Holding AG	Rechtsberatung ⁵	KVG	01.01.2023

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

⁵ Kostenträger ist die KVG

(6) Vergütungen

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

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

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

5. Belastung mit Verwaltungskosten

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

Gesellschaft	Leistung	30.06.2024	30.06.2023
ZBI Fondsmanagement GmbH	Fondsverwaltung ⁶	442.174,09 EUR	490.260,82 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	Erwerb von Vermögensgegenständen ⁷	0,00 EUR	120.229,00 EUR
Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	Verwahrstelle ⁶	18.725,99 EUR	20.736,06 EUR
ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH	Komplementärin	2.132,98 EUR	2.132,98 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	Geschäftsführende Kommanditistin ⁶	9.020,28 EUR	10.001,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin ⁶	53.444,45 EUR	59.241,26 EUR
Summe		525.497,79 EUR	702.601,12 EUR

⁶ Bemessungsgrundlage: durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr

⁷ Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen wird an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet.

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres erläutert. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 30.06. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 18 unter **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an der Immobilien-Gesellschaft ZBI Fonds WW H / GmbH, Erlangen (WW H) beteiligt, welche das Eigentum an 208 Mieteinheiten (davon 195 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 14.407 m² (davon 13.223 m² Wohn- und 1.184 m² Gewerbefläche) hält. Darüber hinaus hält der AIF selbst das Eigentum an 152 Mieteinheiten (davon 148 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von 10.227 m² ⁸ (davon 9.778 m² Wohn- und 449 m² Gewerbefläche).

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

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2024	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2024
Bayern	1.130	1.050	26,80	16,82
Berlin	41.799	43.450	28,38	27,05
Niedersachsen	2.870	2.200	20,19	17,11
Nordrhein-Westfalen	2.040	1.600	15,39	12,83
Sachsen	2.640	2.500	23,98	22,35
Sachsen-Anhalt	2.450	2.630	21,49	21,47
Schleswig-Holstein	2.790	2.922	17,52	16,26
Thüringen	4.430	4.330	22,02	20,52
Summe AIF	60.149	60.682	25,57	23,83
Davon Bestandsobjekte ⁹	37.579	36.630	26,11	23,46
Davon Handelsobjekte ⁹	22.570	24.052	24,79	24,41

Weitere Angaben zur Entwicklung der Verkehrswerte können dem Kapitel **I.C.2 Geschäftsverlauf** auf Seite 16 entnommen werden.

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr wurden keinen Immobilien erworben oder verkauft, das Immobilienportfolio stellt sich dadurch unverändert dar:

Immobilien- Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 30.06.2024	Anzahl Gewerbeeinheiten 30.06.2024	Summe Einheiten 30.06.2024	Summe Einheiten 30.06.2023	Veränderung
Bestand ⁹	197	7	204	204	+/-0
Handel ⁹	146	10	156	156	+/-0
Summe AIF	343	17	360	360	+/-0

⁸ Im Objekt Witten, Eckardstraße erstreckte sich eine WE über EG und UG, das UG darf nicht als Wohnraum vermietet werden, weshalb eine Flächentrennung und Änderung in der Nutzfläche vorgenommen wurde. Die Wohnfläche reduzierte sich somit um 32 m².

⁹ Alle vom AIF (ZBI WohnWert 1) gehaltenen Objekte werden als Bestandsobjekte geführt. Die in der Objektgesellschaft WW H geführten Objekte werden als Bestands- oder Handelsobjekte geführt. Siehe hierzu auch Abschnitt **II.C.6.e)(1) Immobilienverzeichnis** auf Seite 30.

(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

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

	2023 / 2024 in TEUR	entspricht EUR / m ² p.a.	2022 / 2023 in TEUR	entspricht EUR / m ² p.a.
Laufende Instandhaltung	301	12,23	257	10,41
Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden	109	4,44	13	0,55
Wohnungssanierungen	160	6,48	249	10,08
Summe (Aufwand)	570	23,15	519	21,04
Aktivierete Kosten	0	0	0	0
Summe	570	23,15	519	21,04

b) Finanzierung**(1) Abschluss / Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr**

Im Berichtszeitraum wurden keine Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen / geändert.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis ein Jahr)	2.000	5,19	2.000	5,21
Mittelfristig (ein bis fünf Jahre)	27.171	70,52	27.056	70,51
Langfristig (länger als fünf Jahre)	9.360	24,29	9.316	24,28
Summe	38.531	100,00	38.372	100,00

Damit waren alle Immobilien, die sich zum 30.06.2024 im Eigentum des AIF oder der Beteiligungsgesellschaft befanden, finanziert. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand resultiert aus geleisteten Tilgungen.

Zum 30.06. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien- Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
AIF ¹⁰	12.951	12.907	1,60
GmbH ¹¹	25.580	25.465	0,82
Summe AIF	38.531	38.372	1,08

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,08% p.a. hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,08% p.a.) nicht verändert.

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit 01.02.2020 laufend zu erfüllen und wurden im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 107,44% (Verhältnis des eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF abzüglich der direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zu den effektiven Kreditständen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von 150% war damit eingehalten.

¹⁰ ZBI Wohnwert 1 - Bestandsobjekte

¹¹ WW H - Bestands- und Handelsobjekte

d) Immobilienbewirtschaftung

Das Immobilienportfolio stellt sich gegenüber dem Vorjahr zum Stichtag 30.06. unverändert dar, somit sind die nachfolgend angegebenen Kennzahlen des Berichts- und des Vorjahres vergleichbar.

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien-Gesellschaft	Fläche 30.06.2024 in %	Fläche 30.06.2023 in %	Einheiten 30.06.2024 in %	Einheiten 30.06.2023 in %
Bestand ¹²	97,1	94,9	98,0	96,1
Handel ¹²	98,1	95,5	98,1	95,5
Gesamtbestand	97,5	95,1	98,1	95,8

Weitere Angaben zu Leerständen können der Tabelle **II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten und Vermietungsstände** auf Seite 31 entnommen werden.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Juni 2024 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AIFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt rund 2,5 Mio. EUR und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um 3,89% erhöht.

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

Immobilien-Gesellschaft	Wohnen 30.06.2024 in EUR / m ²	Wohnen 30.06.2023 in EUR / m ²	Gewerbe 30.06.2024 in EUR / m ²	Gewerbe 30.06.2023 in EUR / m ²	Gesamt 30.06.2024 in EUR / m ²	Gesamt 30.06.2023 in EUR / m ²
Bestand ¹²	8,74	8,60	14,53	14,36	8,98	8,85
Handel ¹²	8,07	7,90	11,94	11,72	8,41	8,25
Gesamtbestand	8,48	8,33	13,03	12,83	8,75	8,61

¹² Alle vom AIF (ZBI WohnWert 1) gehaltenen Objekte werden als Bestandsobjekte geführt. Die in der Objektgesellschaft WW H geführten Objekte werden als Bestands- oder Handelsobjekte geführt. Siehe hierzu auch Abschnitt **II.C.6.e)(1) Immobilienverzeichnis** auf Seite 30.

(3) Mietrückstände

Nachfolgend werden die zum Bilanzstichtag offenen Mietforderungen aus den Miet- und Nebenkosten-Sollstellungen des Geschäftsjahres 2023 / 2024 sowie die wegen Uneinbringlichkeit ausgebuchten Mietrückstände im Vergleich zum Vorjahr dargestellt:

	30.06.2024	30.06.2023
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkostenvorauszahlungen) im Geschäftsjahr	3.457 TEUR	3.203 TEUR
davon Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	178 TEUR	199 TEUR
- in % zur Sollmiete	5,1%	6,2%
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	-21 TEUR	76 TEUR
- in % zur Sollmiete	-0,6%	2,4%
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	19 TEUR	14 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,5%	0,4%

Die Rückstandsquote hat sich danach gegenüber dem Vorjahr von 6,2% auf 5,1% leicht verbessert, ist aber nicht zufriedenstellend und wesentlich durch die deutlich gestiegenen Mietnebenkosten und die damit verbundene Anhebung der Nebenvorauszahlungen begründet.

Die Mietforderungen insgesamt (d.h. einschließlich der Forderungen aus Vorjahren und aus Nebenkostenabrechnungen, vor Wertberichtigungen) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 107 TEUR auf 383 TEUR erhöht.

Maßnahmen zum Forderungsabbau und einer weiteren Reduzierung der Rückstandsquote wurden eingeleitet.

e) Liquidität

Zum 30.06.2024 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft über eine frei verfügbare Liquidität in Höhe von 4,3 Mio. EUR (Vorjahr 4,3 Mio. EUR).

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hatte die KVG die Auszahlungen an die Anleger ab dem Auszahlungstermin 31.05.2021 ausgesetzt und ab dem 31.05.2022 in Höhe von 1,0% p.a. des Kommanditkapitals wieder aufgenommen.

Im Zuge der Fondsplanung wird die Höhe der möglichen Auszahlungen einer regelmäßigen Prüfung unterzogen. Ziel ist es, unter Betrachtung aller aktuellen sich jedoch marktbedingt auch verändernden Parameter bis zum Ende der Fondslaufzeit, die notwendigen Maßnahmen, die zur Wertsteigerung der Vermögenswerte und damit dem bestmöglichen Anlageergebnis führen sollen, durch ausreichend freie Mittel finanzieren zu können.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete zum Geschäftsjahresende 2023 / 2024 im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 3.462.071,92 EUR (10,9%) auf 28.336.561,40 EUR. Der Rückgang ergibt sich aus Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 408 TEUR (inklusive anrechenbare Abschlagsteuern auf Zinserträge), einem realisierten Verlust von 68 TEUR und einem nicht realisierten Verlust in Höhe von 3,0 Mio. EUR.

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

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 / 2024 des AIF war die globale Wirtschaftslage durch die Aus- und Nachwirkungen bestehender Krisen geprägt. Entwicklungshemmend für die Wirtschaft wirkten insbesondere hohe Leitzinsen, Kaufkraftverluste und eine gedämpfte Nachfrage. Somit verzeichnete die deutsche Wirtschaft im 2. Quartal 2024 beim preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt (BIP) laut dem Statistischen Bundesamt lediglich ein Wachstum von 0,3% gegenüber dem 2. Quartal 2023, kalenderbereinigt stagnierte die deutsche Wirtschaft in diesem Zeitraum. Wie auch schon im 4. Quartal 2023 gegenüber dem 3. Quartal 2023 (-0,3%) ergab sich preis-, saison- und kalenderbereinigt im 2. Quartal 2024 gegenüber dem Vorquartal erneut ein Rückgang (-0,1%). Im internationalen Vergleich blieb die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland damit erneut hinter der Entwicklung in der EU (+0,3%) und in den USA (+0,7%) zurück.

Für das Gesamtjahr 2024 erwartet die Bundesregierung laut Frühjahrsprojektion ein Wirtschaftswachstum von 0,3% im Vergleich zum Vorjahr und von einem Prozent im Jahr 2025. Damit rechnet die Regierung mit einer erheblich schwächeren Entwicklung der Wirtschaftsleistung als noch im Herbst 2023.

Führende Wirtschaftsforschungsinstitute wie das Ifo Institut und das DIW Berlin gehen in ihren aktuellen Herbstprognosen für das Jahr 2024 inzwischen davon aus, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland stagnieren wird.

Die schwache Wirtschaftsentwicklung belastet zunehmend auch den Arbeitsmarkt. Verglichen mit dem Juli des vorigen Jahres ist die Arbeitslosenzahl gemäß Angaben der Bundesagentur für Arbeit um 192.000 Personen gestiegen, die Arbeitslosenquote um 0,2 Prozentpunkte auf 6,0%. Im Vergleich zum Vorjahresmonat hat sich die Quote um 0,3 Prozentpunkte erhöht. Bei der Zahl der Erwerbstätigen fiel die im 2. Quartal übliche Frühjahrsbelegung mit einem Anstieg um 249.000 Personen auf rund 46,1 Mio. Millionen Erwerbstätige schwächer aus als in den Jahren 2022 und 2023.

Die Inflation ist seit der zweiten Jahreshälfte 2023 wieder deutlich zurückgegangen, nachdem sie in den Jahren 2022 und Anfang 2023 ein Rekordniveau erreicht hatte. Insbesondere hat sich die Situation bei den Energiepreisen entspannt und der Preisanstieg bei Nahrungsmitteln hat sich ebenfalls verlangsamt. Die Verbraucherpreise in Deutschland sind im Juli 2024 gegenüber dem Juli des Vorjahres dem Statistischen Bundesamt zufolge um 2,3% gestiegen.

Die Europäischen Zentralbank (EZB) hat im 2. Halbjahr 2023 den eingeschlagenen Kurs zunächst fortgesetzt, indem sie die Zinsen für Hauptrefinanzierungsgeschäfte bis auf 4,5% anhob. Im Juni 2024 vollzog die EZB dann eine Kurswende und senkte erstmals seit fünf Jahren die Zinsen. Nach knapp neun Monaten auf Rekordhoch verringerte sie den Leitzins um 25 Basispunkte auf 4,25%.

Zinsen für Immobilienkredite haben sich aufgrund der Leitzinssenkung durch die EZB ebenfalls verbilligt und lagen laut dem Statistischen Bundesamt im Juli 2024 bei 3,66% bei einer Sollzinsbindung von zehn Jahren. Auch die Zinssätze für Immobilienkredite mit variabler Verzinsung auf EURIBOR-Basis entwickelten sich rückläufig. Allgemein wird sowohl in Europa als auch in den USA noch in diesem Jahr mit weiteren Zinssenkungsschritten der Notenbanken gerechnet.

b) Markt für Wohnimmobilien

Laut BNP Paribas Real Estate gab es nach einem schwachen Jahresstart im 2. Quartal 2024 eine deutliche Belebung des deutschen Wohn-Investmentmarktes mit der Folge, dass die Investitionen in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 im Vergleich zum Vorjahr bundesweit auf 3,3 Mrd. EUR gestiegen sind. Damit wurde das Halbjahresergebnis des Vorjahres um 25% übertroffen, liegt jedoch 59% unter dem langjährigen Durchschnitt.

Auch bei den Wohn-Immobilienpreisen, die im Vorjahresvergleich noch eine Abnahme um 2,9% verzeichneten, waren im 2. Quartal 2024 mit einem Anstieg um 0,5% gegenüber dem direkten Vorquartal nach Ansicht des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erste Anzeichen für ein Ende des mittlerweile zweijährigen Abschwungs erkennbar.

Die Experten von BNP Paribas Real Estate gehen aufgrund des 1. Halbjahres 2024 davon aus, dass die Konsolidierungs- und Preisfindungsphase nun ihren Abschluss findet. Investoren hätten sich mittlerweile mit dem neuen „Normalzustand“ – den höheren Finanzierungskosten – arrangiert und würden wieder vermehrt die für Investoren guten Fundamentaldaten auf der Nachfrageseite in den Fokus nehmen und die Gunst der Stunde nutzen, um Opportunitäten zu realisieren.

Die für Investoren guten Fundamentaldaten auf der Nachfrageseite spiegeln sich in der Entwicklung der Mietpreise wider. Hier zeichnet sich infolge eines weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachses und einer zu geringen Neubautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr keine Entspannung ab. So legten nach Angaben des vdp bei Mehrfamilienhäusern die Neuvertragsmieten im 1. Quartal 2024 um 5,6% und im 2. Quartal 2024 um 6,1% gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal zu.

2. Geschäftsverlauf

Der ZBI WohnWert ist vollinvestiert und das Immobilienportfolio im Vergleich zum 30.06. des Vorjahres unverändert. Der Investitionsstand (Kaufpreise) liegt bei 60,7 Mio. EUR, bei Hinzurechnung des geplanten Erhaltungsaufwands ergibt sich unverändert ein voraussichtliches Gesamtinvestitionsvolumen von 63,9 Mio. EUR.

Die Nettokaltmiete aller zum 30.06.2024 im Bestand befindlichen Objekte (360 Mieteinheiten), die sich in Bewirtschaftung des AIF und der Immobilien-Gesellschaft befanden, konnte im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt (2,4 Mio. EUR) zum 30.06.2024 um rund 6,8% entwickelt werden.

Der Fokus im Bereich der Bewirtschaftungsaktivitäten lag in der weiteren Steigerung der Mieterträge über den Abschluss höherer Neuvertragsmieten und Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen bei den Bestandsmietern sowie der Stabilisierung der Vermietungsquote auf einem hohen Niveau. Im Geschäftsjahresverlauf konnte die Vermietungsleistung nochmals um rund 2,3% von 95,8% auf 98,1% gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Insbesondere an dem Standort Witten wurde durch die zügige Wiedervermietung der gekündigten Wohneinheiten sowie durch Investitionen in die Leerwohnungen zur Schaffung eines attraktiven und nachfrageorientierten Mietangebotes der Leerstandsabbau zusätzlich beschleunigt. Insgesamt konnten rund 52% der wiedervermieteten Wohneinheiten ohne Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen direkt anschlussvermietet werden. Kosten für den Fonds sind mithin nicht angefallen.

Die Anzahl der Leerwohnungssanierungen im Rahmen der Mieterfluktuation konnte im Vergleich zum Geschäftsvorjahr zudem um 46%, bei zeitgleicher Reduktion der durchschnittlichen Sanierungskosten je Wohneinheit um rd. 30%, gesenkt werden. Zum Berichtsstichtag sind lediglich 7 Einheiten leerstehend, so dass unter Berücksichtigung der regelmäßigen Fluktuation eine Vollvermietung vorliegt. Die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe hat sich vom 30.06.2023 zum 30.06.2024 von 8,61 EUR auf 8,75 EUR pro m² erhöht.

Die Verkehrswerte der Objekte wurden zum 30.06.2024 im Rahmen der Regelbewertung ermittelt und betragen 60,1 Mio. EUR (Vorjahr 62,5 Mio. EUR). Die Absenkung der Verkehrswerte wird hauptsächlich durch geänderte Markteinschätzungen und Bewertungsannahmen zur aktuellen Marktlage verursacht, die in die Berechnungsmethodik des Bewerter einfließen. Obwohl die Vermietungs- und Mietentwicklung sehr positiv war und der Abwertung entgegenwirkte, konnte sie den negativen Einfluss dieser Einschätzungen nicht vollständig ausgleichen.

Die im Eigentum des AIF und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte waren zum 30.06.2024 alle mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen) unterlegt. So ergibt sich zum Stichtag ein Darlehensstand in Höhe von 38,5 Mio. EUR nominal und 38,4 Mio. EUR effektiv.

Im Geschäftsjahr wurde zu den Auszahlungsterminen am 30.11.2023 und am 31.05.2024 je 0,5% des Kommanditkapitals an die Gesellschafter ausgezahlt (402 TEUR). Weitere Angaben zur Reduzierung der Auszahlung werden unter **I.B.e) Liquidität** auf Seite 14 gemacht.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres infolge des mit 3,1 Mio. EUR negativen Periodenergebnisses und der Auszahlungen (inklusive anrechenbare Abschlagsteuern auf Zinserträge) von 31,8 Mio. EUR auf 28,3 Mio. EUR reduziert.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 40,2 Mio. EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 40.156 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 705,66 EUR unter dem Wert von 791,88 EUR des Vorjahres.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das abgelaufene Geschäftsjahr ein negatives **Gesamtperiodenergebnis** in Höhe 3,1 Mio. EUR aus, das sich aus einem realisierten Verlust in Höhe von 68 TEUR und einem nicht realisierten Verlust in Höhe von 3,0 Mio. EUR aus der Neubewertung der Beteiligung an der WW H und der Immobilien der Fondsgesellschaft sowie planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten zusammensetzt.

Das **realisierte Ergebnis** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 62 TEUR verbessert. Bei einem durch gestiegene Kosten bedingten Rückgang des Überschusses aus der Objektbewirtschaftung um 89 TEUR auf 452 TEUR und um 12 TEUR auf 207 TEUR erhöhten Kreditzinsen für Immobilienfinanzierungen ist diese Entwicklung im Wesentlichen auf um 56 TEUR reduzierte Vergütungen der KVG, der Treuhänderin und der Verwahrstelle infolge des rückläufigen NIW des AIF, Zinserträgen aus der Anlage liquider Mittel (24 TEUR), im Vorjahr noch angefallene Finanzierungsvermittlungsgebühren (34 TEUR), Grundbuchkosten (11 TEUR), Kosten für nicht realisierte Grundstücksankäufe (23 TEUR) und Negativzinsen auf Bankguthaben (8 TEUR) zurückzuführen.

Demgegenüber verzeichnet das **nicht realisierte Ergebnis** gegenüber dem Vorjahr einen Verlustanstieg um 0,4 Mio. EUR. Ausschlaggebend hierfür ist die Neubewertung der Beteiligung an der Objektgesellschaft WW H. Diese ergab einen Rückgang des Beteiligungswerts um 2,1 Mio. EUR auf 10,2 Mio. EUR gegenüber einem Rückgang um 1,1 Mio. EUR im Vorjahr. Dabei hat sich der Verlust aus der Neubewertung der Immobilien der WW H um 1,2 Mio. EUR auf 1,7 Mio. EUR erhöht. Demgegenüber stehen ein Anstieg des realisierten Gewinns der WW H um 22 TEUR auf 438 TEUR und ein Rückgang der planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten um 223 TEUR auf 848 TEUR.

Der Verlust aus Neubewertung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilien hat sich dagegen um 568 TEUR auf 682 TEUR reduziert. Die Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Fondsgesellschaft erhöhten sich leicht um 13 TEUR auf 224 TEUR.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist geprägt durch Darlehensverbindlichkeiten von 12,9 Mio. EUR (Vorjahr 12,9 Mio. EUR) aus der anteiligen Fremdfinanzierung des Immobilienportfolios sowie einem im Vergleich zum Vorjahr, durch das negative Ergebnis des Geschäftsjahres (3,1 Mio. EUR) und die Auszahlungen an die Fondsanleger (408 TEUR inklusive anrechenbare Abschlagsteuern auf Zinserträge) um 3,5 Mio. EUR, reduzierten Eigenkapital (NIW) von 28,3 Mio. EUR. Bezogen auf die Bilanzsumme von 41,7 Mio. EUR (Vorjahr 45,1 Mio. EUR) beträgt die Eigenkapitalquote 68,0% (Vorjahr 70,5%).

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Investitionen in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften getätigt.

(3) Liquidität

Im Geschäftsjahr 2023 / 2024 konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden. Zum 30.06.2024 verfügt die Gesellschaft über täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von 789 TEUR (Vorjahr 1,5 Mio. EUR). Darüber hinaus stehen bei der Beteiligungsgesellschaft WW H liquide Mittel in Höhe von 3,5 Mio. EUR (Vorjahr 2,8 Mio. EUR) zur Verfügung.

c) Vermögenslage

Das Gesamtvermögen der Fondsgesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,4 Mio. EUR auf 41,7 Mio. EUR reduziert. Wesentliche Vermögensposten sind die Grundstücke mit Wohnbauten (20,4 Mio. EUR) mit einem Anteil von 48,9% (Vorjahr 46,7%), die Beteiligung an der WW H (10,2 Mio. EUR) mit einem Anteil von 24,5% (Vorjahr 27,3%) und die Forderungen aus einem der WW H gewährten Darlehen (8,9 Mio. EUR einschließlich aufgelaufener Zinsen) mit einem Anteil von 21,4% (Vorjahr 19,1%).

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ZBI WohnWert ist geordnet. Das Bewirtschaftungsergebnis der Fondsgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaft WW H hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter erhöht. Der AIF verfügt über ausreichende Mittel zum Ausgleich der bestehenden Zahlungsverpflichtungen sowie zur Finanzierung der geplanten Sanierungsmaßnahmen und der auch für das Geschäftsjahr 2023 / 2024 vorgesehenen Auszahlung an die Anleger in Höhe von 1,0% des Kommanditkapitals.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

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

E. Risikobericht

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

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

1. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

b) Liquiditätsrisiken

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

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

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

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

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

c) **Marktpreisrisiken**

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

Durch für das Investmentvermögen negative Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten ist es möglich, dass z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs oder einer nachteiligen Veränderung der Mikrolagen der Immobilienstandorte des AIF das Kaufinteresse zurückgeht und deshalb geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können. Aufgrund der langjährigen Markterfahrung und -präsenz der ZBI Gruppe geht die KVG davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

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

d) **Operationelle Risiken**

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

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

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

e) **Risiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten**

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

2. **Gesamteinschätzung der Risikosituation**

Im aktuellen Umfeld sind vor allem die Marktpreisrisiken im Fokus. Die Objektfinanzierungen haben mittel- bis langfristige Restlaufzeiten, welche vor dem geplanten Fondsende 2035 auslaufen, so dass infolge des geänderten Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann. Darüber hinaus sind bereits die Preise der Immobilien durch das geänderte Zinsumfeld negativ beeinflusst worden. Zudem erweist es sich als schwieriger, Finanzierungen zu renditefördernden Konditionen abzuschließen. Ein weiterer Schwerpunkt wird im Risikomanagementsystem bei den operationellen Risiken gesetzt, da der AIF durch Unangemessenheit oder Versagen von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse zu Schaden kommen kann.

Erlangen, den 01.10.2024

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Michael Krzyzaneck



Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft / geschäftsführende Kommanditistin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzaneck



Michiko Schöller

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

	Geschäftsjahr 30.06.2024 in EUR	Geschäftsjahr 30.06.2023 in EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Sachanlagen	20.379.000,00	21.061.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.306.042,75	1.530.016,35
3. Beteiligungen	10.205.526,34	12.285.606,30
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	788.858,17	1.494.104,80
5. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	39.875,33	44.150,32
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	8.927.333,44	8.607.333,40
6. Sonstige Vermögensgegenstände	54.618,71	58.673,54
Summe Aktiva	41.701.254,74	45.080.884,71
B. Passiva		
1. Rückstellungen	120.733,36	106.871,54
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	12.926.605,29	12.944.424,83
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.325,81	154.382,34
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	575,00	2.160,00
b) Andere	249.771,58	55.639,16
5. Passive Rechnungsabgrenzung	12.682,30	18.773,52
6. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile Kommanditisten		
- Kapitalanteile	30.636.378,31	31.112.396,67
- Kapitalrücklagen	1.204.350,00	1.204.350,00
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-3.504.166,91	-518.113,35
Summe Passiva	41.701.254,74	45.080.884,71

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 30.06.2024 in EUR	Geschäftsjahr 30.06.2023 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.235.469,09	1.188.826,40
b) Zinsen und ähnliche Erträge	344.087,73	320.000,04
c) Sonstige betriebliche Erträge	7.200,00	0,00
Summe der Erträge	1.586.756,82	1.508.826,44
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-207.158,66	-194.990,86
b) Bewirtschaftungskosten	-782.640,73	-647.299,03
c) Verwaltungsvergütung	-442.174,09	-490.260,82
d) Verwahrstellenvergütung	-18.725,99	-20.736,06
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-34.776,35	-37.368,68
f) Sonstige Aufwendungen	-169.386,24	-247.939,15
Summe der Aufwendungen	-1.654.862,06	-1.638.594,60
3. Ordentlicher Nettoertrag	-68.105,24	-129.768,16
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-68.105,24	-129.768,16
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	530.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.762.079,96	-2.865.089,58
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-223.973,60	-211.218,10
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.986.053,56	-2.546.307,68
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.054.158,80	-2.676.075,84

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

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

b) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Soweit nicht der Kaufpreis anzusetzen ist, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes durch unabhängige externe Bewerter nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards. Dabei kommt eine dynamische Barwertberechnung in Form der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren) zur Anwendung, nach der die während eines Detailplanungszeitraums von zehn Jahren erwarteten Einzahlungsüberschüsse aus der Immobilie mit marktüblichen Zinssätzen auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden und nach Ablauf der zehn Jahre ein hypothetischer Verkaufswert abzüglich marktüblicher Erwerbsnebenkosten angesetzt und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

Zum Stichtag 30.06.2024 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Die Bewertungsobjekte wurden in der Zeit vom 17.04. bis 08.05.2024 besichtigt.

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

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

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich ebenfalls zum Nennbetrag bewertet. Dem Ausfallrisiko wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten werden in Höhe der umlagefähigen Kosten bewertet und saldiert mit zu Nominalwerten bewerteten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter unter den Forderungen aus der Bewirtschaftung oder den anderen sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

In den Vorjahren wurden aus der Verrechnung entstandene Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten saldiert mit den übrigen Mietforderungen ausgewiesen. Dies wurde im vorliegenden Abschluss dahingehend geändert, dass es nun mehr zu keiner Saldierung mit den übrigen Mietforderungen kommt und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten stets unter dem Posten andere sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Auf die Vergleichbarkeit der Vorjahreszahlen, die nicht angepasst wurden, hat die Umstellung keine nennenswerten Auswirkungen. Im Vorjahr wurde eine Verbindlichkeit in Höhe von 2.838,20 EUR mit den übrigen Mietforderungen saldiert unter dem Posten Forderungen aus der Bewirtschaftung dargestellt. Im Berichtsjahr beträgt die unter den anderen sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Verbindlichkeit aus der Nebenkostenabgrenzung 153.794,75 EUR.

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

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

Kredite und Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Vermögensaufstellung nach §§ 158, 135 Absatz 5, 101 Absatz 1 Nr. 1 KAGB

Die nachfolgende Vermögensaufstellung zeigt den prozentualen Anteil der Aktiv- und Passivposten der Bilanz am Fondsvermögen:

	Geschäftsjahr 30.06.2024 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände		
1. Sachanlagen	20.379.000,00	71,9
2. Anschaffungsnebenkosten	1.306.042,75	4,6
3. Beteiligungen	10.205.526,34	36,0
4. Barmittel und Barmitteläquivalente	788.858,17	2,8
5. Forderungen	8.967.208,77	31,6
6. Sonstige Vermögensgegenstände	54.618,71	0,2
Summe Vermögensgegenstände	41.701.254,74	147,2
B. Schulden		
1. Rückstellungen	120.733,36	0,4
2. Kredite	12.926.605,29	45,6
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.325,81	0,2
4. Sonstige Verbindlichkeiten	250.346,58	0,9
5. Passive Rechnungsabgrenzung	12.682,30	0,0
Summe Schulden	13.364.693,34	47,2
C. Fondsvermögen		
	28.336.561,40	100,0

b) Sachanlagen, Anschaffungsnebenkosten

Die **Sachanlagen** (20,4 Mio. EUR, Vorjahr 21,1 Mio. EUR) umfassen den in den Vorjahren erworbenen Immobilienbestand der Fondsgesellschaft in Berlin, Braunschweig, Magdeburg, Nürnberg, Weimar und Witten. Aus der Neubewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag entstand ein Verlust in Höhe von 682 TEUR. Weitere Veränderungen des Immobilienbestands haben sich nicht ergeben.

Die für den Erwerb der Immobilien angefallenen **Anschaffungsnebenkosten** (1,3 Mio. EUR, Vorjahr 1,5 Mio. EUR) haben sich durch planmäßige Abschreibungen um 224 TEUR reduziert.

c) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die durch den AIF gehaltene Beteiligung von 100% an der Immobilien-Gesellschaft WW H weist zum 30.06.2024 einen Verkehrswert von 10,2 Mio. EUR (Vorjahr 12,3 Mio. EUR) auf.

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2023 / 2024 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR ¹³
ZBI Fonds WW H / GmbH, Erlangen	WW H	28.10.2019	100,0	7.929	-2.875	10.206

Geschäftszweck der durch den AIF gegründeten Beteiligungsgesellschaft ist der gewerbliche Grundstückshandel. Die Gesellschaft kann aber auch Immobilien zur langfristigen Bestandshaltung und Bewirtschaftung erwerben.

In vorstehender Tabelle sind als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis die handelsrechtlichen Werte angegeben. Das negative Jahresergebnis 2023 / 2024 in Höhe von 2,9 Mio. EUR resultiert aus Abschreibungen des Immobilienbestandes der WW H auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 3,2 Mio. EUR, von denen 2,5 Mio. EUR aufgrund eines gesunkenen Bodenwertes des zur langfristigen Bestandshaltung und Bewirtschaftung gehaltenen Objektes Berlin, Eberswalder Straße 29 erforderlich waren.

Der Verkehrswert der Beteiligung in Höhe von 10,2 Mio. EUR ergibt sich aus dem Gründungskapital von 25 TEUR, in Vorjahren zur Immobilienfinanzierung geleistete Einlagen in die Kapitalrücklagen von 13,8 Mio. EUR, dem Verlustvortrag von 1,5 Mio. EUR und einem negativen Periodenergebnis der Objektgesellschaft von 2,1 Mio. EUR, das sich aus einem positiven realisierten Ergebnis von 438 TEUR (Vorjahr 416 TEUR) und einem negativen nicht realisierten Ergebnis von 2,5 Mio. EUR (Vorjahr 1,5 Mio. EUR) zusammensetzt.

Zum 30.06.2024 umfasst der Immobilienbesitz der Objektgesellschaft in Vorjahren erworbene Handelsimmobilien in Neumünster, Jena, Leipzig und Berlin sowie das Bestandsobjekt in Berlin, Eberswalder Straße 29 mit einem Gesamtverkehrswert von 39,8 Mio. EUR (Vorjahr 41,4 Mio. EUR).

Aus der Objektbewertung ergab sich ein Neubewertungsverlust in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 430 TEUR). Daneben haben planmäßige Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten mit 848 TEUR (Vorjahr 1,1 Mio. EUR) zu dem nicht realisierten Verlust von 2,5 Mio. EUR beigetragen.

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

d) Sonstige Aktiva

Bei den **Barmitteln und Barmitteläquivalenten** (789 TEUR, Vorjahr 1,5 Mio. EUR) handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben bei drei Kreditinstituten. Vom Gesamtbetrag sind 772 TEUR als Tagesgeld angelegt.

Die **Forderungen aus der Bewirtschaftung** (40 TEUR, Vorjahr 44 TEUR) bestehen im Wesentlichen gegenüber Mietern der Immobilienobjekte der Gesellschaft. Von den Forderungen abgesetzt sind Wertberichtigungen in Höhe von 146 TEUR (Vorjahr 106 TEUR).

Die **Forderungen an Beteiligungsgesellschaften** in Höhe von 8,9 Mio. EUR (Vorjahr 8,6 Mio. EUR) resultieren mit 8,0 Mio. EUR aus einem Gesellschafterdarlehen zur Teilfinanzierung eines im Geschäftsjahr 2021/2022 durch die WW H erworbenen Immobilienportfolios in Berlin und mit 927 TEUR aus der Verzinsung dieses Darlehens.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** (55 TEUR, Vorjahr 59 TEUR) werden zum 30.06.2024 Kautionsguthaben ausgewiesen, im Vorjahr neben Kautionsguthaben (31 TEUR) Ansprüche auf Rückerstattung aus Fondsverwaltungsgebühren aufgrund des gesunkenen Nettoinventarwertes des AIF (28 TEUR).

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

e) Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die **Rückstellungen** (121 TEUR, Vorjahr 107 TEUR) wurden im Wesentlichen für noch nicht abgerechnete Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, ausstehende Gebührenabrechnungen sowie Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung und Steuererklärungen) des Berichtsjahres gebildet.

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

Die **Kredite von Kreditinstituten** (12,9 Mio. EUR, Vorjahr 12,9 Mio. EUR) beinhalten wie im Vorjahr sieben langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien der Fondsgesellschaft in Berlin, Braunschweig, Nürnberg, Weimar, Witten und Magdeburg. Tilgungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von 25 TEUR geleistet.

Von den Krediten haben 45 TEUR (Vorjahr 37 TEUR) eine **Restlaufzeit** bis zu einem Jahr, 3,7 Mio. EUR (Vorjahr 1,9 Mio. EUR) eine Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren und 9,2 Mio. EUR (Vorjahr 11,0 Mio. EUR) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** (54 TEUR, Vorjahr 154 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus zum Geschäftsjahresende abgerechneten Fondsverwaltungskosten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** (1 TEUR, Vorjahr 2 TEUR) enthalten noch offene Auszahlungen an Fondsanleger.

Die **anderen sonstigen Verbindlichkeiten** (250 TEUR, Vorjahr 56 TEUR) enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mietern, insbesondere noch nicht abgerechnete Nebenkosten (154 TEUR, Vorjahr 0 TEUR) und aus Mietkautionen (66 TEUR, Vorjahr 42 TEUR).

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

f) **Eigenkapital**

Das Eigenkapital in Höhe von 28,3 Mio. EUR (Vorjahr 31,8 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung sind im Abschnitt **II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV** auf Seite 29 dargestellt. Danach ergibt sich die Verminderung gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Mio. EUR aus den Auszahlungen an Fondsanleger (Zwischenentnahmen) von 408 TEUR (inklusive anrechenbare Abschlagsteuern auf Zinserträge), dem im Geschäftsjahr realisierten Verlust von 68 TEUR und dem nicht realisierten Verlust von 3,0 Mio. EUR.

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

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

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

Zum 30.06.2024 bestehen - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB und keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB.

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

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Bei den **Erträgen aus Sachwerten** (1,2 Mio. EUR, Vorjahr 1,2 Mio. EUR) handelt es sich vor allem um Erlöse aus vereinbarten Mieten, aus der Weiterbelastung von Betriebskosten an Mieter (einschließlich des Ertrags aus Bestandserhöhungen der nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten) und aus Versicherungsentschädigungen.

Vom Gesamtbetrag entfallen 876 TEUR auf Erlöse aus vereinbarten Mieten (Nettokaltmieten). Diese haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 71 TEUR erhöht.

Die **Zinsen und ähnlichen Erträge** (344 TEUR, Vorjahr 320 TEUR) resultieren mit 320 TEUR (Vorjahr 320 TEUR) aus dem der Objektgesellschaft WW H gewährten Gesellschafterdarlehen über 8,0 Mio. EUR und mit 24 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) aus Tagesgeldguthaben.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** (207 TEUR, Vorjahr 195 TEUR) sind für die Darlehen zur Teilfinanzierung des Immobilienportfolios der Fondsgesellschaft angefallen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 12 TEUR resultiert aus dem im August 2022 valutierten Darlehen zur anteiligen Finanzierung des Objektes in Berlin, Danziger Straße 143.

Die **Bewirtschaftungskosten** für den Immobilienbestand (783 TEUR, Vorjahr 647 TEUR) enthalten neben laufenden Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Grundsteuern Aufwendungen für Wohnungs- und Gebäudesanierungen am Immobilienbestand der Fondsgesellschaft in Höhe von 92 TEUR (Vorjahr 118 TEUR).

Zum Anstieg der Bewirtschaftungskosten insgesamt wesentlich beigetragen haben mit 47 TEUR die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung des Immobilienbestandes (156 TEUR, Vorjahr 109 TEUR) und mit TEUR 91 die Bestandsminderung der nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten. Im Vorjahr hatten sich aus der Bestandserhöhung Erträge aus Sachwerten in Höhe von 93 TEUR ergeben.

Die an die ZBI Fondsmanagement GmbH zu leistende **Verwaltungsvergütung** (442 TEUR, Vorjahr 490 TEUR) wurde gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW des Berichtsjahres ermittelt.

Die **Verwahrstellenvergütung** der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG (19 TEUR, Vorjahr 21 TEUR) war ebenfalls auf Basis des durchschnittlichen NIW zu berechnen.

Die **sonstigen Aufwendungen** (169 TEUR, Vorjahr 248 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	53	59
Wertberichtigung von Mietforderungen	40	37
Buchführungskosten	26	19
Kosten der Gesellschafterversammlung zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres (Rückstellung)	20	18
Rechts- und Beratungskosten	11	4
Haftungs- und Geschäftsführungsvergütungen	11	12
Initialkosten	0	45
Kosten nicht realisierte Objektankäufe (Break Up Fee)	0	23
Kosten der Gesellschafterversammlung zum Jahresabschluss Vorjahr inklusive Kosten für Anlegerkommunikation ¹⁴	0	13
Negativzinsen auf Bankguthaben	0	8
Übrige Aufwendungen	8	10
Gesamt	169	248

Insgesamt ergibt sich danach ein **realisierter Verlust des Geschäftsjahres vor Zeitwertanpassungen** in Höhe von 68 TEUR, der sich damit im Vergleich zum Vorjahr (130 TEUR) um 62 TEUR reduziert hat.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 3,0 Mio. EUR (Vorjahr 2,5 Mio. EUR) negative **nicht realisierte Ergebnis** des Geschäftsjahres ergibt sich aus dem Verlust aus der Neubewertung der Immobilien der Fondsgesellschaft in Höhe von 682 TEUR, dem Verlust aus der Neubewertung der Beteiligung an der WW H in Höhe von 2,1 Mio. EUR sowie den planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Immobilien in Höhe von 224 TEUR.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-68.105,24	-68.105,24
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	68.105,24	68.105,24
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	31.798.633,32	31.798.633,32
1. Zwischenentnahmen	0,00	-407.913,12	-407.913,12
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-68.105,24	-68.105,24
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-2.986.053,56	-2.986.053,56
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	28.336.561,40	28.336.561,40

¹⁴ Nach Auflösung von Rückstellungen des Vorjahres in Höhe von 7 TEUR.

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnetes Kapital	0,00	40.156.000,00	40.156.000,00
Verlustvortragskonto			
- Verlustvortrag	0,00	-6.796.939,59	-6.796.939,59
- Belastung Vorabgewinne ¹⁵	0,00	-9.270.586,13	-9.270.586,13
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-2.722.682,10	-2.722.682,10
- Gutschrift Vorabgewinne ¹⁵	0,00	9.270.586,13	9.270.586,13
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	1.204.350,00	1.204.350,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	-3.504.166,91	-3.504.166,91
Stand 30.06.2024	0,00	28.336.561,40	28.336.561,40

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

Jahr	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Fondsvermögen (NIW) in EUR	28.336.561,40	31.798.633,32	34.876.269,16	34.889.500,14
Wertentwicklung absolut in EUR	-3.462.071,92	-3.077.635,84	-13.230,98	5.943.058,75
Wertentwicklung in %	-10,89	-8,82	-0,04	20,53

Der Wert des Fondsvermögens wird mindestens einmal jährlich, spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, im Zuge der Erstellung des Jahresberichtes gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit den §§ 135 und 101 Absatz 2 KAGB unter Anwendung der in Kapitel **II.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** auf Seite 24 dieses Berichts beschriebenen Methoden und Wertansätzen ermittelt. Der Ausgabeaufschlag (Agio) findet dabei Berücksichtigung.

Die Veröffentlichung des Wertes des Fondsvermögens erfolgt durch die Fondsverwaltung im Zuge der Offenlegung des Jahresberichtes gemäß den gesetzlichen Vorgaben sowie auf der Internetseite www.zbi.de im Bereich Anlegerinformationen unter Bekanntmachungen.

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

¹⁵ Gemäß § 10 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter **II.C.8.a) Ergebnisverteilung** auf Seite 38 dargestellt.

e) Bestand der zum 30.06.2024 gehaltenen Immobilien**(1) Immobilienverzeichnis**

Nr.	Gesellschaft ¹⁶	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks ¹⁷	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ¹⁸	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ¹⁹	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ²⁰
1	ZBI Wohnwert 1	10407	Berlin	Danziger Straße 143	W	1910	-	01.09.2022	623	-	1.743	1.543	200	B, F
2	WW H	10437	Berlin	Eberswalder Straße 29	W	1905	-	01.11.2021	1.541	-	4.544	4.205	339	A, F, Bt
3	WW H	10249	Berlin	Ebertstraße 22, Matternstraße 10	W	1896	-	01.11.2021	704	-	1.932	1.601	331	B
4	ZBI Wohnwert 1	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	W	1994	-	01.10.2017	3.912	-	2.319	2.319	0	Sa, F, B, S
5	ZBI Wohnwert 1	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	S	1994	-	01.10.2017	188	-	0	0	0	Sa,
6	WW H	12049	Berlin	Weisestraße 43-44, Kienitzer Straße 105	W	1902	-	01.01.2022	1.015	-	3.094	2.974	120	Bt
7	ZBI Wohnwert 1	38106	Braunschweig	Wabestraße 35, 35a, 36	W	1958	-	01.01.2020	1.612	-	1.526	1.526	0	Si, Sa, Bt
8	WW H	07749	Jena	Fuchslöcherstraße 2-6	W	1994	-	01.07.2020	1.839	-	1.486	1.486	0	Si, Sa, F, Bt
9	WW H	04179	Leipzig	Georg-Schwarz-Straße 190	W	1905	2018	01.02.2021	330	-	818	751	67	D, Bt
10	WW H	04155	Leipzig	Gothaer Straße 34	W	1910	-	01.02.2021	410	-	676	650	26	F, Bt
11	ZBI Wohnwert 1	39124	Magdeburg	Reichelstraße 11, 13, 15, 17	W	1930	-	01.06.2020	1.994	-	1.662	1.662	0	D, Sa, B
12	WW H	24534	Neumünster	Färberstraße 23	W	1914	-	01.01.2020	288	-	637	637	0	Bt
13	WW H	24534	Neumünster	Kuhberg 36	M	1912	-	01.01.2020	346	-	774	473	301	D, Sa, Bt
14	WW H	24534	Neumünster	Theodor-Storm-Straße 15	W	1935	-	01.01.2020	1.053	-	446	446	0	Si, Sa, Bt
15	ZBI Wohnwert 1	90441	Nürnberg	Schweinauer Hauptstraße 93	W	1910	-	01.09.2018	210	-	590	528	62	Bt (1Stk)
16	ZBI Wohnwert 1	99423	Weimar	Eisfeld 3, Karlstraße 2	M	1844	2002	01.01.2020	245	-	661	474	187	D, Bt
17	ZBI Wohnwert 1	58453	Witten	Eckardtstraße 138-144	W	1900	-	01.02.2019	2.929	-	1.726	1.726	0	D, Sa, Ft
Summe									19.239		24.634	23.001	1.633	

¹⁶ Alle vom AIF (ZBI WohnWert 1) gehaltenen Objekte werden als Bestandsobjekte geführt. Bei den in der Objektgesellschaft WW H gehaltenen Objekten handelt es sich um Handelsobjekte, mit Ausnahme des in Zeile 2 genannten Objektes Berlin, Eberswalder Straße 29, dieses wird als Bestandsobjekt geführt.

¹⁷ W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/Garagengrundstücke)

¹⁸ Übergang von Nutzen und Lasten

¹⁹ Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

²⁰ A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau

(2) Verkehrswerte, Mieten und Vermietungsstände

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl WE ²¹	Anzahl Leerstand WE ²¹	Anzahl GE ²¹	Anzahl Leerstand GE ²¹	Leerstandquote gesamt in % ²²	Nutzungsentgelt- ausfallquote in % ²³	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % ²⁴	Restlaufzeit in Jahren ²⁴	Jahresnettokalt- miete in TEUR ²⁵	Faktor Ankauf ²⁶	Faktor Ankauf incl. ANK ²⁷	Faktor Verkehrswert ²⁸	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins in % ²⁹	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ³⁰	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
1	ZBI Wohnwert 1	10407	Berlin	Danziger Straße 143	22	0	2	1	10,0	13,2	-	-	171	41,9	46,9	29,9	220	3,2	7.265	5.120	-2.145
2	WW H	10437	Berlin	Eberswalder Straße 29	49	0	3	0	0,0	0,0	-	-	669	27,8	31,0	25,7	745	3,4	19.268	17.200	-2.068
3	WW H	10249	Berlin	Ebertstraße 22, Mattenstraße 10	24	0	4	0	0,0	0,0	-	-	226	28,5	31,9	26,4	258	3,2	6.929	5.950	-979
4	ZBI Wohnwert 1	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	30	1	0	0	4,2	4,8	-	-	217	21,3	23,8	25,5	250	3,0	4.590	5.530	940
5	ZBI Wohnwert 1	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	-	-	-	-	-	82,9	-	-	1	-	-	83,3	5	2,2	0	69	69
6	WW H	12049	Berlin	Weisestraße 43-44, Kienitzer Straße 105	50	0	1	0	0,0	0,0	-	-	323	27,2	30,4	24,6	407	3,5	10.437	7.930	-2.507
7	ZBI Wohnwert 1	38106	Braunschweig	Wabestraße 35, 35a, 36	24	0	0	0	0,0	0,8	-	-	129	20,2	22,4	22,3	162	3,6	2.442	2.870	428
8	WW H	07749	Jena	Fuchslöcherstraße 2-6	21	0	0	0	0,0	2,0	-	-	145	22,3	25,1	22,4	175	3,6	3.461	3.260	-201
9	WW H	04179	Leipzig	Georg-Schwarz-Straße 190	13	0	1	0	0,0	0,0	-	-	58	23,9	26,2	22,7	70	3,0	1.402	1.320	-82
10	WW H	04155	Leipzig	Gothaer Straße 34	13	0	1	0	0,0	0,0	-	-	54	24,1	26,4	24,5	60	2,9	1.336	1.320	-16
11	ZBI Wohnwert 1	39124	Magdeburg	Reichelstraße 11, 13, 15, 17	24	1	0	0	5,5	6,8	-	-	122	21,5	23,8	20,0	143	3,5	2.919	2.450	-469
12	WW H	24534	Neumünster	Färberstraße 23	10	2	0	0	21,0	25,0	-	-	36	21,9	24,6	19,4	57	4,3	911	700	-211
13	WW H	24534	Neumünster	Kuhberg 36	7	1	3	0	7,2	4,5	57,9	0,34	107	15,5	17,4	14,1	120	5,5	1.723	1.510	-213
14	WW H	24534	Neumünster	Theodor-Storm-Straße 15	8	0	0	0	0,0	5,1	-	-	37	18,9	21,3	15,7	42	4,1	655	580	-75
15	ZBI Wohnwert 1	90441	Nürnberg	Schweinauer Hauptstraße 93	9	0	1	0	0,0	0,0	100,0	3,34	62	26,8	29,3	18,1	71	4,2	1.150	1.130	-20
16	ZBI Wohnwert 1	99423	Weimar	Eisfeld 3, Karlstraße 2	15	0	1	0	0,0	0,0	-	-	66	21,3	23,9	17,8	74	4,1	1.404	1.170	-234
17	ZBI Wohnwert 1	58453	Witten	Eckardtstraße 138-144	24	1	0	0	3,5	5,3	-	-	125	15,4	17,3	16,4	148	4,1	1.800	2.040	240
Summe					343	6	17	1	2,5	3,0	21,6	1,84	2.547				3.008		67.691	60.149	-7.542

²¹ WE = Wohneinheit, GE = Gewerbeinheit

²² Basis m²-Fläche Wohn- und Gewerbeinheiten

²³ Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstände (Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur Gutachterlichen Marktmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben.

²⁴ Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe in Jahren und nur für Gewerbeflächen. Wohnraummietverträge in der Regel mit unbefristeter Laufzeit.

²⁵ Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 30.06. auf Jahresmiete

²⁶ Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt

²⁷ Verhältnis Kaufpreis inklusive Anschaffungsnebenkosten (ANK) / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt

²⁸ Verhältnis Verkehrswert lt. Gutachten / Jahresnettokaltmiete zum 30.06. des Berichtszeitraumes

²⁹ Der Kapitalisierungszins reflektiert das objekt- und nutzungsspezifische Risiko sowie die Renditeerwartungen. Er spiegelt das Marktmietwachstum implizit wider.

³⁰ bezogen auf den 30.06. des Berichtszeitraumes

(3) Kaufpreise, Anschaffungsnebenkosten Immobilien und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/ Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Rest- nutzungs- dauer in Monaten ³¹	Abschreibung Anschaffungs- nebenkosten Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote ³²
1	ZBI Wohnwert 1	10407	Berlin	Danziger Straße 143	6.500	404	361	765	11,8	98	77	625	88,9%
2	WW H	10437	Berlin	Eberswalder Straße 29	17.300	1.093	875	1.968	11,4	88	197	1.443	58,9%
3	WW H	10249	Berlin	Ebertystraße 22, Matternstraße 10	6.200	413	316	729	11,8	4	243	81	56,2%
4	ZBI Wohnwert 1	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	4.100	256	234	490	12,0	39	49	159	43,7%
5	ZBI Wohnwert 1	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	0	0	0	0	0,0	39	0	0	0,0%
6	WW H	12049	Berlin	Weisestraße 43-44, Kienitzer Straße 105	9.350	611	476	1.087	11,6	6	362	181	83,0%
7	ZBI Wohnwert 1	38106	Braunschweig	Wabestraße 35, 35a, 36	2.200	116	126	242	11,0	66	24	133	52,3%
8	WW H	07749	Jena	Fuchslöcherstraße 2-6	3.080	223	158	381	12,4	0	0	0	57,9%
9	WW H	04179	Leipzig	Georg-Schwarz-Straße 190	1.280	55	67	122	9,5	0	24	0	59,2%
10	WW H	04155	Leipzig	Gothaer Straße 34	1.220	52	64	116	9,5	0	23	0	56,4%
11	ZBI Wohnwert 1	39124	Magdeburg	Reichelstraße 11, 13, 15, 17	2.630	138	151	289	11,0	71	29	171	75,1%
12	WW H	24534	Neumünster	Färberstraße 23	810	58	43	101	12,4	0	0	0	79,2%
13	WW H	24534	Neumünster	Kuhberg 36	1.530	114	79	193	12,6	0	0	0	69,3%
14	WW H	24534	Neumünster	Theodor-Storm-Straße 15	582	42	31	73	12,4	0	0	0	68,7%
15	ZBI Wohnwert 1	90441	Nürnberg	Schweinauer Hauptstraße 93	1.050	45	55	100	9,5	50	10	41	75,2%
16	ZBI Wohnwert 1	99423	Weimar	Eisfeld 3, Karlstraße 2	1.250	85	70	154	12,3	66	15	85	64,1%
17	ZBI Wohnwert 1	58453	Witten	Eckardtstraße 138-144	1.600	108	92	200	12,5	55	20	92	49,0%
Summe					60.682	3.812	3.198	7.009	11,6		1.072	3.011	63,8%

³¹ Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum Laufzeitende des AIF.

³² Der Immobilie zugeordneter effektiver Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 30.06. Bei Objektpaketen erfolgt die Aufteilung nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Darlehensbeauftragung, bzw. gemäß der Zuordnung der darlehensgebenden Banken.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2023 / 2024 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien erworben oder veräußert.

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

Der AIF darf nach § 4 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust abschließen. Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

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

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

Jahr	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Umlaufende Anteile	40.156	40.156	40.156	40.156
Anteilswert (NIW) in EUR	705,66	791,88	868,52	868,85

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

Der Rückgang ergibt sich aus Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 408 TEUR (inklusive anrechenbare Abschlagsteuern auf Zinserträge), einem realisierten Verlust von 68 TEUR und einem nicht realisierten Verlust in Höhe von 3,0 Mio. EUR.

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

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

Die Gesamtkostenquote beträgt 5,5% (Vorjahr 4,8%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW³³.

Darin enthalten sind auch Kreditzinsen für Immobiliendarlehen, Sanierungs- und Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen aus der Bewertung von Mietforderungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR (Vorjahr 879 TEUR). Ohne diese Kosten beträgt die Gesamtkostenquote 2,1% (Vorjahr 2,1%).

Die nicht in die Gesamtkostenquote einzubeziehenden Initialkosten (Kosten für die Fremdfinanzierungsvermittlung und Grundschulbestellung) beliefen sich auf 0,0% (Vorjahr 0,13%) des durchschnittlichen NIW.

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

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

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber der Immobilien-Gesellschaft und dem AIF keine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung (Vorjahr 120 TEUR) berechnet. Dies entspricht 0% (Vorjahr 0,4%) des durchschnittlichen NIW.

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

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

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

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

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

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3% der Beteiligungssumme zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

³³ Der durchschnittliche NIW (Nettoinventarwert) wird berechnet, indem man den NIW des aktuellen Geschäftsjahres sowie des Vorjahres addiert und durch zwei teilt.

h) Transaktionskosten

Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten (Vorjahr 384 TEUR) im Zusammenhang mit dem Ankauf oder Verkauf von Vermögensgegenständen angefallen.

i) Angaben zu Vergütungen an Mitarbeitende der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV ³⁴

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende	4.716.149,59 EUR
Davon feste Vergütungen	4.488.501,59 EUR
Davon variable Vergütungen	227.648,00 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12. des Berichtsjahres)	72
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 EUR

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

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

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

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

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	1.507.735,96 EUR
Davon an Führungskräfte	1.507.735,96 EUR

j) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

³⁴ Unter Berichtsjahr ist hier das Geschäftsjahr der KVG zu verstehen, welches dem Kalenderjahr entspricht. Die angegebenen Werte beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2023.

k) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	Änderung § 8a (Implementierung eines Anlegerausschusses)	ZBI WohnWert Jahresbericht 2023 / 2024 unter I.A.1.b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen Seite 6
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	keine	
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	

l) Angaben nach § 300 KAGB**(1) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen**

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

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

(2) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

(3) Eingesetzte Risikomanagementsysteme und aktuelles Risikoprofil**(a) Risikomanagementsystem**

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

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

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

Zur Beurteilung der Sensitivität werden regelmäßig für die verwalteten AIF fondsspezifische Stresstests durchgeführt. In diesen werden die Auswirkungen auf den AIF von verminderten Erträgen aus der Hausbewirtschaftung, erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und verminderten Verkehrswerten, sowie eine Kombination der Szenarien analysiert. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsempässen wirksam zu begegnen, werden regelmäßig

Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von Einnahmefällen oder Kostensteigerungen verschiedener Bewirtschaftungs- und Finanzierungsparameter auf die Liquidität.

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.

(b) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Berlin (69,5%), Thüringen (7,4%) und Niedersachsen (4,8%). Aufgrund des hohen Anteils an Berliner Objekten besteht ein Standortkonzentrationsrisiko. Die fünf Objekte mit den höchsten Verkehrswerten liegen alle in Berlin (Anteil der Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 69,4%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum 30.06.2024 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft über Bankguthaben in Höhe von 4,3 Mio. EUR, welche größtenteils bei Volksbanken hinterlegt sind. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gesteuert.

Die Fondsgesellschaft verfügte zum 30.06.2024 über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 41,4 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 30.06.2024 im Eigentum des AIF sowie seiner Beteiligungsgesellschaft befindlichen Immobilien beträgt 60,1 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 38,5 Mio. EUR nominal (38,4 Mio. EUR effektiv).

Zum 30.06.2024 wurden keine übergeordneten Limits des Frühwarnsystems („Liquidität“, „Bewirtschaftung“ und „Finanzen“) überschritten. Die Indikatoren zur Bewirtschaftung befinden sich jedoch im Warnbereich. Die Überwachung der intern festgelegten geschäftspolitischen Grenzen entfällt seit dem ersten Quartal 2024.

Aufgrund der in der Vergangenheit angespannten Liquiditätssituation konnten auch im Berichtsjahr nicht alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt werden. So wurden im Berichtsjahr, wie bereits im Vorjahr, Auszahlungen in reduzierter Höhe von 1% p.a. geleistet. Dies soll zur fortlaufenden Sicherung der Liquiditätsausstattung des AIF beitragen.

(4) Angaben zum Leverage

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

Die Berechnung des Leverage gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB hat nach der Bruttomethode und der Commitmentmethode zu erfolgen. Im Fall des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 30.06.2024 ein Wert von 144,38%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	41.701.254,74 EUR
Barmittel	788.858,17 EUR
Gesamtrisikowert	40.912.396,57 EUR
NIW	28.336.561,40 EUR
Leverage	144,38%

8. Gesellschaftsrechtliche Angaben

a) Ergebnisverteilung

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

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

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

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

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 / 2024 wurden zu den beiden Auszahlungsterminen am 30.11.2023 und am 31.05.2024 Zahlungen in Höhe von je 0,5% des einbezahlten Kommanditkapitals ohne Agio geleistet. Weitere Angaben zur Reduzierung der Auszahlung werden unter **I.B.e) Liquidität** auf Seite 14 gemacht.

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

Jahr	2023 / 2024 in EUR	2016-2023 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	401.560,00	2.314.768,98	2.716.328,98

(2) Anrechenbare Steuern

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

Jahr	2023 / 2024 in EUR	bis 30.06.2023 in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalertragsteuer	6.021,93	0	5.338,76
Solidaritätszuschlag	331,19	0	1.014,36
Gesamt	6.353,12	0	6.353,12

Die im Berichtsjahr angefallenen anrechenbaren Steuern in Höhe von 6 TEUR resultieren aus Zinserträgen auf Bankguthaben.

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

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

Jahr	2023 / 2024 in %	bis 30.06.2023 in % ³⁵	Gesamt in %
Entnahmen	1,00	14,75	15,75
anrechenbare Steuern	0,02	0,00	0,02
Gesamt	1,02	14,75	15,77

c) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Michael Krzyzanek,

Frau Michiko Schöller

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de

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

ZBI Fondsmanagement GmbH

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital,

Herr Michael Krzyzanek,

Frau Michiko Schöller,

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 7880-60, Fax: 09131 7880-80

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main

³⁵ Die ersten Anleger waren ab März 2017 auszahlungsberechtigt, so dass für das Geschäftsjahr 2016 / 2017 ein Ansatz von 1% anteilig für vier Monate (März bis Juni 2017) berücksichtigt ist.

9. Sonstige Angaben

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

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

Die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impact) ist in diesem Fonds kein Bestandteil der Anlagestrategie. Die maßgeblichen Daten, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen herangezogen werden müssen, liegen der Gesellschaft derzeit noch nicht in ausreichendem Umfang vor.

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

b) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

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

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

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF fand für die Jahre 2017 bis 2019 eine Betriebsprüfung statt, die bereits im Jahr 2021 abgeschlossen wurde. Die Betriebsprüfung für den Zeitraum ab 2020 findet nach Rücksprache mit dem zuständigen Konzernprüfer voraussichtlich ab September 2024 statt.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Betroffene Anleger erhalten hinsichtlich der Bewertung des Anteils Unterstützung bei der Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 09131 7880-60).

c) Anlegerausschuss

Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl durchzuführen hat. Der Anlegerausschuss wurde erstmalig durch die Gesellschafterversammlung vom 28.04.2023 gewählt.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Alexander Käfer
(Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Tel.: 0151 67307986
E-Mail: kaeferconsulting@gmx.de

Herr Werner Gäng

Tel.: 07755 1674
Mobil: 0172 6317453
E-Mail: swgaeng@t-online.de

Herr Frank Klopprogge

Tel.: 0178 1819147
E-Mail: mvf@klopprogge.info

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2023 / 2024 im Rahmen von zwei Sitzungen am 05.10.2023 und am 21.03.2024 über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 01.10.2024

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Michael Krzyzanek



Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft / geschäftsführende Kommanditistin



Dr. Bernd Itäl



Michael Krzyzanek



Michiko Schöller

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, bestehend aus der Bilanz zum 30. Juni 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. Juni 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

- ZBI WohnWert – auf einen Blick
- die in Abschnitt 9. Sonstige Angaben des Anhangs enthaltenen Angaben zur Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 und Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852, zu den steuerlichen Verhältnissen und zum Anlegerausschuss.
- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen 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 § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende

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

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im 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 gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 30. Juni 2024 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des *IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022))* angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Nürnberg, den 1. Oktober 2024

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Danesitz
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

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

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

Erlangen, den 01.10.2024

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Michael Krzyzaneck



Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft / geschäftsführende Kommanditistin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzaneck



Michiko Schöller