



Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Salzkotten

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Bilanz

Aktiva

	31.12.2022	31.12.2021 EUR
A. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten		0,01
Aktiva		0,01

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital	0,00	0,01
I. Kapitalanteile	0,01	
I. Kapitalanteile Kommanditisten	0,01	
II. Bilanzverlust	0,01	-0,01
Passiva	0,00	0,01

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 - 31.12.2022

I. Tätigkeitsbericht

a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die Scholz und Partner GmbH (nachstehend SUP genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend KVG genannt) der Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Salzkotten, (nachstehend Fondsgesellschaft oder EWZ genannt) seit dem 21.01.2015 bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrages Leistungen für die EWZ erbracht, die sich dabei in laufende und von ihr fremdbeauftragte Aufgaben unterteilen.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten vollzog die KVG die Verwaltung der EWZ. Hierzu zählten unter anderem die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der halbjährlichen Ausschüttungen und die Überwachung der Einhaltung der zwischen EWZ und Mietern getroffenen Vereinbarungen. Die regelmäßigen Mietzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, die von der KVG regelmäßig überwacht wurden. Die Durchführung und Prüfung des Kapitaldienstes und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs waren ebenfalls Bestandteile der laufenden Tätigkeiten im Berichtsjahr.



Die KVG übernahm im Aufstellungszeitraum das laufende Objektmanagement und somit Dienstleistungen im Bereich der Immobilienverwaltung und des Asset-, und Property-Management. Ein wesentlicher Bestandteil des Objektmanagements ist die regelmäßige Besichtigung der Objekte, um etwaige Mängel an den Objekten festzustellen und deren Beseitigung zu veranlassen, zu überwachen bzw. in Einzelfällen selbst durchzuführen.

Die KVG führte für die EWZ und die Objektbesitzgesellschaften das laufendes Risiko- und Liquiditätsmanagement durch, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können. Außerdem erfüllte die KVG verpflichtende behördliche Meldepflichten für die EWZ.

In Hinblick auf die fremdbeauftragten Aufgaben hat die KVG die AMICUS Steuerberatungsgesellschaft mbH, Salzkotten (nachstehend AMICUS genannt) mit Dienstleistungen bei der Unterstützung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlussstellung der EWZ beauftragt. Die Beauftragung stellte keine Auslagerung im Sinne des KAGB dar. Mit der AMICUS wurde der Steuerberatungsvertrag abgeschlossen.

Der laufende Verwahrstellenvertrag der EWZ besteht mit Übertragung seit dem 17.09.2018 mit der Rödl AIF Verwahrstelle Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hamburg.

b) Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

Im Wesentlichen sollen für die EWZ inländische Wohn-, Gewerbe- sowie Sozialimmobilien erworben werden, die vermietet und im Rahmen der Fondsabwicklung gewinnbringend wieder veräußert werden. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in bebaute und unbebaute Grundstücke zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen oder gemischtgenutzten Zwecken investiert. Die Investitionen sollen in mindestens fünf verschiedenen Projekten und an mindestens drei verschiedenen Standorten erfolgen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals soll in Immobilien erfolgen, deren Verkehrswert mindestens TEUR 250,0 beträgt. Der Anteil an Bankguthaben darf dabei bis zu 100 % betragen.

Die Anlagepolitik zur Erreichung der Anlageziele war im Berichtszeitraum davon geprägt, die Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen. Dies betraf insbesondere die Abwicklung der zum Geschäftsjahresbeginn bestandenen Kauf- und Verkaufsverträge bzw. Gesellschafterbeschlüsse für Teile des Anlagevermögens, die Miet-/Pachtzahlungen, den Kapitaldienst und die laufende Überwachung der Objekte des Anlagevermögens sowie der Einhaltung der Modernisierungs- und Instandhaltungsverpflichtungen an den einzelnen Objekten.

c) Wesentliche Risiken

Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich der Investitionsobjekte zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Den objektseitigen Wertminderungen an den Immobilien wurden durch die Überwachung der Objektinstandhaltungen entgegengewirkt. Wertmindernde Faktoren an den Objektstandorten wurden im Berichtsjahr nur im geringen Maße festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde im Wesentlichen durch Mietverträge mit Mietern über eine möglichst lange Restlaufzeit begegnet. Die Verträge verlängern sich in der Regel nach Ablauf der Grundmietzeit automatisch, sofern nicht gekündigt wird. Nach Ablauf der Verlängerungszeiten bestehen in der Regel weitere Verlängerungsoptionen für die Mieter, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Mietzeitende das Wiedervermietungsrisiko deutlich reduziert wird.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Mieteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verliefen die Mietverhältnisse im Wesentlichen störungsfrei. Die Mieteinnahmen der EWZ konnten leicht oberhalb der erwarteten und kalkulierten Höhe generiert werden. Im Berichtsjahr wurde aufgrund der in den Mietverträgen vorgesehenen Mietindexierung die Kaltmiete teilweise erhöht.

Grundsätzlich können bei der EWZ höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die EWZ in den vergangenen Geschäftsjahren langfristiges Fremdkapital mit einer möglichst langen Zinsbindung aufgenommen. Drei im Gesamtkonzept kleinere Finanzierungen wurden zu variablen Zinsen abgeschlossen. Für diese Finanzierungen besteht ein etwas erhöhtes Zinsänderungsrisiko, welches durch das Risikomanagement entsprechend beobachtet wird.

Bei der EWZ können, wie bei jedem Unternehmen, Liquiditätsrisiken auftreten. Die finanzielle Ausstattung der EWZ ist sowohl für das Berichtsjahr als auch für die Zukunft so konzipiert, dass sämtliche planmäßigen Verpflichtungen, vorhersehbaren Kosten und Ausschüttungen durch das Eigen- und Fremdkapital und die laufenden Einnahmen gedeckt sind und damit eine dauerhafte Liquidität sichergestellt werden soll. Die EWZ generierte im Berichtszeitraum Mieteinnahmen leicht oberhalb der geplanten Höhe und hatte keine wesentlichen, ungeplanten Kosten. Ferner war die Fremd- und Eigenkapitalausstattung der EWZ in Übereinstimmung mit der Planung, so dass die Liquidität im Berichtszeitraum jederzeit gegeben war.

d) Nachhaltigkeit

Die Förderung nachhaltiger Entwicklungen auf allen Ebenen menschlichen Handelns, damit verbunden der Kampf gegen den seit Jahrzehnten andauernden Klimawandel, sind weltweit zentrale gesellschaftliche Herausforderungen. Es ist die Überzeugung, dass sich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit - Ökologie und Ökonomie - nicht ausschließen und gleichberechtigt zum Erfolg führen. Daher werden bei allen unternehmerischen und investiven Entscheidungen die von den Vereinten Nationen (UN) verabschiedeten ESG-Kriterien, die für Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung) stehen, einbezogen. Die Einhaltung und Kontrolle etwaig daraus resultierender Nachhaltigkeitsrisiken wurde in die Geschäfts- und Risikostrategie der KVG integriert. Die Anleger werden seit dem Jahr 2021 in dem geschützten Anleger-Portal der KVG über potentielle Nachhaltigkeitsrisiken informiert.

Die KVG verzichtet bei neuen Fondsprodukten - bis auf weiteres - auf die Definition einzelner qualitativer Nachhaltigkeitskriterien der Investitionsobjekte und deren laufende Überwachung und Quantifizierung während der Bewirtschaftungsphase. Kategorisierungen und Bewerbungen der von der KVG verwalteten AIF anhand von Nachhaltigkeitskriterien werden nicht vorgenommen. Innerhalb der Assetklasse „Sozialimmobilien“ sind zwar Möglichkeiten zur nachhaltigen Bewirtschaftung erkennbar, die z.B. bei Neubauprojekten auch selektiv genutzt werden, jedoch liegen noch keine längerfristigen Erfahrungen und Entwicklungen vor, anhand derer man heute bereits für die Laufzeiten der AIFs verlässliche Aussagen zu einzelnen quantifizierbaren Nachhaltigkeitsparametern (insbesondere Reduzierung des Kohlendioxids) treffen kann. Weiterhin sind der Umsetzung nachhaltiger Einbauten bei Immobilien, bei denen der Mieter von der Refinanzierung der Pachtzahlungen von regulativen Anforderungen staatlicher Stellen abhängig sind, inhaltliche und wirtschaftliche Grenzen gesetzt. Die KVG beobachtet die Herausforderungen bei jedem Immobilienprojekt und wird die Nachhaltigkeitsstrategie sukzessive weiterentwickeln.

e) Portfoliostruktur

Die EWZ hat in Immobilien, die sich im direkten Eigentum befinden, und in Objektbesitzgesellschaften investiert. An den Objektbesitzgesellschaften hält die EWZ Beteiligungen in unterschiedlicher Höhe. Die gewerblichen Mietobjekte in Kiel, Münster und Recklinghausen sind mit langfristigen Mietverträgen vermietet. Bezüglich der Immobilien in Ahlen und Geseke bestehen marktübliche Wohnungsmietverträge. Das Seniorenzentrum Steinhausen ist im Eigentum der Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG, Salzkotten, die



eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der EWZ ist. Eine weitere Mehrheitsbeteiligung an einer Objektbesitzgesellschaft besteht seit 10/2022 mit der Beteiligung an der Büropark Salzkotten GmbH & Co. KG, Salzkotten, an der die EWZ über 81,8 % der Kommanditkapitalanteile hält. Darüber hinaus ist die EWZ Kommanditistin weiterer Beteiligungsgesellschaften und S-AIFs.

Im Hinblick auf die Portfoliostruktur zur Erreichung des Anlageziels ergaben sich im Berichtsjahr folgende Veränderungen:

- Die EWZ hat gemäß Beschluss der Gesellschafter im Berichtsjahr eine Beteiligung an der Prof. Nastansky & Partner GbR, Salzkotten, die anschließend in die Büropark Salzkotten GmbH & Co. KG umstrukturiert wurde, erworben. Insgesamt hält die EWZ Geschäftsanteile i.H.v. TEUR 2.970,1 entsprechend 81,8 % des Kapitals der neuen Gesellschaft.

- Gemäß Beschluss der Gesellschafter hat die EWZ ihre Beteiligung an dem S-AIF Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG von TEUR 550,0 um TEUR 550,0 auf TEUR 1.100,0 erhöht und ist nunmehr mit einer Beteiligung von insgesamt 47,8 % an dieser Gesellschaft beteiligt.

Im Berichtsjahr hat die EWZ die Wohngebäude in Olsberg, Schulstraße 7a und 7b insgesamt zu einem Verkaufspreis von TEUR 1.150 verkauft. Der Verkehrswert dieser Gebäude zum 31.12.2021 betrug TEUR 1.002,0).

f) Weitere wesentliche Ereignisse

Weitere Ereignisse, die wesentlich die Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft beeinflusst haben, fanden im Berichtsjahr nicht statt.

Im Rahmen der jährlich durchzuführenden Objektbesichtigungen wurden an mehreren Objekte kleinere Mängel und Schäden festgestellt, die im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 zur Beseitigung vorgesehen sind. Die Kosten für die Beseitigung dieser Schäden liegen voraussichtlich unterhalb der kalkulierten Instandhaltungssposition.

g) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der EWZ ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass einzelne Mieter ihren vertraglichen Verpflichtungen aus den Mietverträgen nicht nachkommen und die EWZ nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen der Mieter generieren kann. In Anbetracht der Streuung des Risikos, gemäß genehmigter Anlagebedingungen, über mehr als drei Objektstandorte und mehr als fünf Immobilien sowie Aufteilung in verschiedene Arten von Vermögensgegenständen (Sachwerte und Beteiligungen) sowie innerhalb der Assetklasse Immobilien die Streuung nach wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Vermietung ist das Hauptanlagerisiko eines Totalverlustrisikos nicht ausgeschlossen, aber reduziert.

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die EWZ sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Dienstleistungen in den Märkten unserer gewerblichen Mieter negativ entwickeln und deren wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte.

h) Anlagegeschäfte, Wertentwicklung

Die EWZ hat im Berichtsjahr zwei Anlagegeschäfte und ein Verkaufsgeschäft getätigt.

Die EWZ hat in 10/2022 eine Beteiligung an der Prof. Nastansky & Partner GbR i.H.v. TEUR 2.420,1 erworben. Darüber hinaus hat die EWZ Ihren Kapitalanteil um TEUR 550,0 auf nunmehr TEUR 2.970,1 erhöht. Die Anschaffungsnebenkosten der EWZ betragen TEUR 110,3 und wurden als Transaktionskosten an die KVG gezahlt. Finanziert wurde diese Beteiligung und Kapitalerhöhung u.a. durch Aufnahme eines Darlehens i.H.v. TEUR 2.300,0. Damit hält die EWZ nunmehr insgesamt Kapitalanteile i.H.v. 81,8 %. In 11/2022 wurde die Prof. Nastansky & Partner GbR umgewandelt in die Büropark Salzkotten GmbH & Co. KG i.Gr. (nachfolgend BPS genannt). Die Eintragung der neuen Gesellschaft in das Handelsregister des AG Paderborn ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts beantragt aber noch nicht erfolgt.

In 12/2022 hat die EWZ eine weitere Kapitalbeteiligung in von TEUR 550,0 zzgl. 5 % Agio an dem S-AIF Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend WS III genannt) gezeichnet. Die Anschaffungsnebenkosten betragen TEUR 44,0 und wurden als Agio an die WS III und als Transaktionskosten an die KVG gezahlt. Insgesamt hat damit die EWZ ihren Kapitalanteil an der WS III von TEUR 550,0 um TEUR 550,0 auf nunmehr TEUR 1.100,0 erhöht und hält jetzt 47,8 % des Gesamtkapitals.

In 09/2022 hat die EWZ die beiden Wohngebäude in Olsberg, Schulstraße 7a und 7b zu einem Verkaufspreis i.H.v. TEUR 1.150,0 verkauft. Der Verkaufspreis lag somit ca. TEUR 148,0 über dem durch die interne Folgebewertung festgestellten Verkehrswert zum 31.12.2021. Die bestehende langfristige Finanzierung gegenüber der Sparkasse Hellweg-Lippe (vormals Sparkasse Lippstadt) wurde vollständig getilgt. Der EWZ sind Transaktionsgebühren und Maklerhonorare von insgesamt TEUR 132,7 entstanden.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der EWZ erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes (NIW) zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Dieser Vergleich ist dann aussagekräftig, wenn das in den Emissionsunterlagen ausgewiesene Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital im Rahmen der Investitionsplanung erreicht ist. Dies wurde bis heute plangemäß noch nicht erreicht. Der Vertrieb der Kommanditkapitalanteile an der EWZ wurde im Juni 2017 beendet und der Fonds am 21.06.2017 geschlossen. Die Einzahlungen, die bei einzelnen Produktformen der EWZ pro rata in monatlichen Tranchen erfolgen, führen dazu, dass die EWZ plangemäß noch nicht voll investiert ist. Insofern werden auch über das Berichtsjahr hinaus in den kommenden Jahren weitere Kommanditkapitaleinzahlungen durch die Anleger erfolgen. Aufgrund dessen sind Aussagen zur Entwicklung des NIW nur bedingt aussage- und vergleichsfähig.

Nettoinventarwert		Nettoinventarwert je Anteil		durchschnittlicher Nettoinventarwert	
zum 31.12.2022	14.087,0 TEUR	614,13 €	61,4%	im Jahr 2022	12.804,4 TEUR
zum 31.12.2021	11.521,8 TEUR	530,47 €	53,0%	im Jahr 2021	11.045,7 TEUR
zum 31.12.2020	10.569,5 TEUR	514,08 €	51,4%	im Jahr 2020	10.352,6 TEUR



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

Der NIW der EWZ hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Bilanzstichtag von TEUR 11.521,8 auf insgesamt TEUR 14.087,0 um TEUR 2.565,2 bzw. 22,3 % erhöht. Bezogen auf einen eingezahlten Kapitalanteil eines Musteranlegers von EUR 1.000,00 ergibt das einen NIW von EUR 614,13 (Vorjahr: EUR 530,47).

II. Grundlagen des Unternehmens

Die EWZ ist ein geschlossenes Investmentvermögen, das als risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-Portfolio-Alternativer Investmentfonds für Privatkunden unter den Regularien des KAGB ab Genehmigung der Anlagebedingungen am 19.03.2015 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapitalzusagen im Geschäftsjahr 2017 vollständig, mit einem gesellschaftsrechtlich genehmigten Volumen von TEUR 29.190,6. über dem geplanten Volumen von TEUR 25.000,0. hinaus, platziert wurde. Die Kapitaleinzahlungen erfolgen je nach Produkttyp teilweise pro rata monatlich und somit über das Berichtsjahr hinaus.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs der Investitionsobjekte wurden bereits in den vergangenen Geschäftsjahren langfristige Darlehensverträge abgeschlossen. In dem Bestellungsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung des EWZ, der Anleger und der Investitionsobjekte abgeschlossen.

Bei den Investitionsobjekten handelt es sich um vier Sozialimmobilien (eine über eine 100 %-Beteiligung an einer Objektbesitzgesellschaft und drei Weitere über Beteiligungen in unterschiedlicher Höhe an verschiedenen S-AIFs), mehrere gewerblich genutzte Objekte (Verkaufs-, Produktions- bzw. Lagerimmobilien bzw. die Beteiligung an der BPS) sowie um wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien an mehreren deutschen Standorten.

Die Sozialimmobilie „Seniorenzentrum Steinhausen“ ist im Wesentlichen von einer regionalen Betreibergesellschaft langfristig gepachtet und betrieben. Die Sozialimmobilie „Haus Phöbe Warburg“ ist ein Alten- und Pflegeheim, welches zum Berichtsstichtag noch errichtet wurde. Seit dem 01.02.2023 wird das Alten- und Pflegeheim durch den Mieter, die Evangelische Frauenhilfe in Westfalen e.V., Soest, betrieben. Die endgültige Abnahme des fertiggestellten Objektes erfolgte am 25.04.2023. Die Sozialimmobilie „Haus Sonne Bad Driburg“ ist ebenfalls ein Alten- und Pflegeheim, die von einer regionalen Betreibergesellschaft langfristig gepachtet und betrieben wird. Die Betreibergesellschaften des Seniorenzentrums Steinhausen und des Haus Sonne Bad Driburg gehören der gleichen Unternehmensgruppe an.

Aufgrund der erwarteten Entwicklung in Deutschland und der im Rahmen der jeweiligen Erwerbsprozesse erstellten Analyse für den jeweiligen Standort wird planmäßig mit einer für die Betreiber auskömmlichen Belegung der Einrichtungen gerechnet. Sofern die Bewohner und deren Angehörige die Heimentgelte für einen Pflegeplatz nicht oder nicht vollständig leisten können, greift die im Sozialgesetzbuch geregelte staatliche Refinanzierung der Heimentgelte für Pflegeplätze, sodass zu erwarten ist, dass bei entsprechender Auslastung der Pflegeplätze die Mittel für Pachtzahlungen zur Verfügung stehen.

Die Sozialimmobilie „Tageseinrichtung Marsberg“ ist langfristig an zwei Einrichtungen des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe (LWL), einer Körperschaft öffentlichen Rechts, verpachtet. Der LWL betreibt in dieser Immobilie eine Einrichtung zur Betreuung pflegebedürftiger und gehandicapter Menschen. Aufgrund der erwarteten Entwicklung in Deutschland und der im Rahmen des Erwerbsprozesses erstellten Analyse für den Standort wird planmäßig mit einer für die Betreiber auskömmlichen Belegung der Einrichtung gerechnet. Auch hier ist zu erwarten ist, dass die Mittel für Pachtzahlungen zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der gewerblich genutzten Immobilien bestehen vor allem für die Büro- und Lagerflächen in Kiel, Münster und Recklinghausen langfristige Mietverträge. Die im Geschäftsjahr 2020 erworbenen gewerblichen Mieteinheiten in Erwitte sind, mit der Ausnahme einer Einheit, an Unternehmen vermietet, die bereits seit mehreren Jahren an diesem Standort sind.

III. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im Jahr 2022 ist das Bruttoinlandsprodukt nach Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz im Jahreswirtschaftsbericht 2023 preisbereinigt in einem Umfeld steigender wirtschaftlicher Unsicherheiten (Corona-Pandemie, Auswirkungen des Krieges in der Ukraine) um 1,9 % gewachsen (Vorjahr: 2,6 %). Die Konjunktur hat damit gegenüber dem Vorjahr 2021 - trotz starker Rezessionsorgen im Jahresverlauf - mit 0,7 Prozentpunkten nur unwesentlich an Dynamik verloren.

Die Verbraucherpreise haben seit Mitte des Jahres 2021 kräftig angezogen. Die Inflation hat 2022 mit 7,9 % (Verbraucherpreisindex, VPI) den höchsten Stand seit Beginn der Datenerfassung im Jahr 1950 erreicht. Im Oktober 2022 stieg sie sogar auf 10,4 %. Die Inflationsrate in Deutschland lag damit in den Jahren 2021 und 2022 deutlich über der Zielmarke der Europäischen Zentralbank für den gesamten Euroraum von 2,0 %. Hauptsächlich waren Nachholeffekte bei gestörten Produktions- und Lieferketten sowie (Basis-)Sondereffekte wie die Mehrwertsteuersenkung im Jahr 2020 und die krisenbedingt niedrigen Energiepreise. Letzteres führte aufgrund kriegsbedingt explodierender Importpreise insbesondere für Erdgas zu einem starken Inflationsdruck. Eine rasche Diversifizierung der Gasversorgung, hohe Gasvorräte und ein milder Winter entspannten die Situation, sodass es zur Zeit zu keiner Gasmanngelage kam. Die Erzeugerpreise ohne Energiekomponente sind bereits aufgrund einer deutlichen Entspannung der Lieferkettenprobleme während der Corona-Pandemie seit Juni 2022 rückläufig, sodass die Inflation in Deutschland 2023 mit etwa 6,9 % (2024: erwartet 2,8 %) zwar deutlich über dem Zielwert der EZB von 2,0 % bleiben dürfte, jedoch keine zweistelligen Raten mehr zu erwarten sind.

Neben den Energiepreisen tragen aktuell auch Preise für Nahrungsmittel überproportional zur Verteuerung der Lebenshaltung bei. Selbst die Kerninflationsrate, also die Entwicklung der Verbraucherpreise unter Herausrechnung der volatilen Energie- und Lebensmittelpreise, erreicht inzwischen einen Wert von über fünf Prozent im Vorjahresvergleich, was auch die Kostenüberwälzung stark gestiegener Energiepreise in anderen Wirtschaftsbereichen reflektiert.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich verschlechtert. Die EZB ließ den Leitzins in der ersten Jahreshälfte 2022 trotz steigender Inflation bei 0,0 %. Erst nach dem zusätzlichen Anstieg der Energiepreise und steigenden Kerninflationen hob sie den Hauptrefinanzierungssatz bis Dezember 2022 in vier Zinsschritten auf 2,5 % an. Weitere Zinserhöhungen wären nötig, um die Inflation zu bremsen, könnten aber die bevorstehende Rezession im Euroraum verschlimmern.

Die Kreditvergabe an den inländischen Privatsektor hat sich beschleunigt. Sie ist 2022 gegenüber 2021 um 8,3 % auf EUR 3.350 Mrd. angewachsen (2021: EUR 3.100 Mrd.). Ein Teil davon entfiel auf KfW Förderkredite zur Stabilisierung von Energieunternehmen, ein weiterer auf den nichtfinanziellen Unternehmenssektor, der die Kredite hauptsächlich als liquide Betriebsmittel zur Finanzierung von Vorleistungen verwendete. Die Kreditvergabe im Wohnungsbau hat sich trotz restriktiverem Finanzierungsumfeld um 6,6 % im dritten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahr 2021 weiter erhöht. In Antizipation steigender Zinsen könnte dies ein Vorziehen der Immobilienfinanzierung andeuten, zumal sich im vierten Quartal bei Krediten mit langfristiger Zinsbindung schon ein deutlicher Abschwung abzeichnete. Den Haushalten fällt es immer schwerer, kreditfinanzierte Immobilienkäufe zu realisieren, da die Zinssätze und Lebenshaltungskosten gestiegen und die verfügbaren Einkommen gesunken sind.



Der Arbeitsmarkt erweist sich zum Jahreswechsel als robust und wird es voraussichtlich im Jahr 2023 auch bleiben. Die Arbeitslosenquote ist, von 5,0 % im Jahr 2019 kommend, pandemiebedingt im Jahr 2020 auf 5,9 % gestiegen und hatte damit das niedrigste Niveau seit über 25 Jahren verlassen. Jedoch war der Einbruch der Erwerbstätigen nicht so stark wie in der Gesamtwirtschaft, was vorrangig auf den Einsatz der sprunghaft gestiegenen Kurzarbeit zurückzuführen ist. Im Jahr 2021 sank sie leicht auf 5,7 % und im Jahr 2022 auf 5,3 %. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote sank von 3,3 % im Vorjahr 2021 auf 2,8 % im Jahr 2022. Auf dem Höhepunkt der Corona-Krise lag sie noch bei 3,8 %. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg 2022 um 589.000 bzw. um 1,3 % im Vorjahresvergleich. Für 2023 wird bei Stagnation der Wirtschaft und weiterhin vorhandenem Facharbeitermangel in vielen Wirtschaftsbereichen eine Arbeitslosenquote auf leicht steigendem Niveau bei 5,4 % erwartet. Auch dürfte die Fluchtmigration nach bisher moderaten Effekten zu einer vorübergehenden Zunahme führen, wenn die Geflüchteten nach Abschluss der Vorbereitungskurse auf den Arbeitsmarkt drängen. Doch die neuen Möglichkeiten des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes werden, so erwartet, zur Stabilisierung beitragen.

In der Bauwirtschaft führten Materialengpässe und hohe Preissteigerungen bei Baustoffen, neben der hohen Kapazitätsauslastung und dem Personalmangel, zu unerwarteten Kostensprüngen und zunehmenden Stornierungen im Wohnungsbau. Die Bauinvestitionen, die bislang eine der wichtigsten Säulen der Wirtschaft darstellten, erlebten 2022 einen realen Rückgang um über 1,4 %. 2023 könnten sie real um 2,5 % sinken. Der bereits im Jahr 2021 schwächere Wohnungsneubau wird zudem durch deutlich gestiegene Finanzierungskosten für kreditfinanzierte Projekte und eine unsichere Einkommensentwicklung ausgebremst. Neben Privatpersonen ziehen sich angesichts einer sich ergebenden Lücke zwischen Kostenmieten und tatsächlichen Mieten auch zunehmend Projektentwickler aus dem Neubau zurück. So hat ein großes deutsches Wohnungsbauunternehmen Anfang des Jahres 2023 mitgeteilt im laufenden Geschäftsjahr keine Neubauminvestitionen zu tätigen. Mit einem Wohnungsdefizit, das den höchsten Stand seit 20 Jahren erreicht haben dürfte, bestehen aber weiterhin langfristige Perspektiven im Bausektor. Flankierend ist eine kluge Angebotspolitik nötig, unter anderem mit beschleunigten Planungs- und Genehmigungsverfahren, Baulandausweisung, Nachverdichtung und bundeseinheitlichen Bauvorschriften, die serielles Bauen fördern.

Seitens des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz wird in der Prognose für das Jahr 2023 eine Stagnation des preisbereinigten Bruttoinlandproduktes bei erwartetem 0,2 % gegenüber dem Niveau des Jahres 2022 erwartet. Die Prognose steht dabei unter der Voraussetzung, dass die energie-, kriegs- und pandemiebedingten Auswirkungen auf die Wirtschaft, aufgrund weltweit getroffener Maßnahmen zur Eindämmung, weiterhin deutlich reduziert werden. Die Prognoseunsicherheit bleibt allerdings angesichts der Rahmenbedingungen hoch. Eine ungünstigere Entwicklung würde sich ergeben, wenn sich Risiken wie ein erneuter deutlicher Preisanstieg von Gas oder anderen Rohstoffen, entsprechend stärkere Straffungsmaßnahmen der Zentralbanken oder ein nochmaliger globaler oder regionaler Ausbruch der Corona-Pandemie mit negativen Folgen für die globale Nachfrage und Produktionsketten realisieren würden. Zum Berichtsstichtag noch nicht vorhersehbare Sondereinflussfaktoren, wie z.B. weltweite Pandemien, lokale Endemien sowie der im Geschäftsjahr ausgebrochene Krieg auf dem Staatsgebiet der Ukraine, können in einer aktuell weiterhin stark volatilen Weltwirtschaft jederzeit zu gravierenden Verwerfungen konjunktureller Indikatoren und damit einhergehend betriebswirtschaftlich relevanter Erfolgsfaktoren führen.

Entwicklung der Pflege- und Klinikwirtschaft in Deutschland

Die EWZ ist über ihre Beteiligungen an den S-AIF's und der Beteiligungsgesellschaft Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG auch ausgerichtet auf die Investition und Bewirtschaftung der Sozialimmobilien. Die Rahmendaten der Pflege- und Klinikwirtschaft gewinnen somit für die Unternehmensentwicklung zunehmend an Bedeutung.

Nach Sichtweise des ZIA - Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. aus 2023 ist das Anlageinteresse in Pflegeimmobilien in den letzten Jahren sehr stark gestiegen. Die sehr stabile bzw. aufgrund des demografischen Wandels steigende Nachfrage mit hoher Auslastung der Pflegeeinrichtungen und die in der Pflegebranche üblichen langfristigen Mietverträge minimieren das Investitionsrisiko. Allerdings bestehen Herausforderungen aufgrund von Bau-, Investitions- und Betriebskostensteigerungen, eines restriktiveren Finanzierungsumfelds und des weiterhin ungelösten Problems des Fachkräftemangels.

Auf dem Investmentmarkt summierte sich das Transaktionsvolumen von Gesundheits- und Sozialimmobilien 2022 auf rund EUR 2,3 Mrd. Davon entfielen rund EUR 1,7 Mrd. auf Pflege- und Seniorenheime und EUR 638 Mio. auf Kliniken und Ärztehäuser. Das Volumen im Bereich der Pflege- und Seniorenheime ist gegenüber dem Vorjahr um rund 45 % auf EUR 3,07 Mrd. eingebrochen (Pflegeheime - 48%, Servicewohnen für Senioren - 35%). Der Höchstwert lag 2020 bei EUR 3,16 Mrd.

Die Renditen (Spitzenrenditen) für Pflegeheime sind zwischen 2012 und 2021 kontinuierlich von 7,4 % auf 3,9 % gesunken. 2022 stiegen sie erstmals wieder auf 4,3 %. Im Segment des Servicewohnens für Senioren lagen sie 2022 bei 3,25 % bis 3,5 %.

Der ZIA führt in seinem Frühjahrsgutachten 2022 weiter aus, dass das Angebot an Pflegeheimen in Deutschland derzeit stagniert. Die Zahl der Neueröffnungen (102) und der Schließungen (117) hielten sich 2022 nahezu die Waage. Zum Jahresende befanden sich 230 Pflegeheime im Bau. Um den demografiebedingten Zusatzbedarf zu decken, müsste der Neubau deutlich an Dynamik gewinnen. Für betreutes Wohnen oder Servicewohnen für Senioren ergibt sich bei der Annahme, dass rund 10 % der über 70-Jährigen diese Wohnform präferieren, bereits heute eine Angebotslücke von 550.000 Wohneinheiten. Diese wird bis 2040 auf fast 1 Mio. fehlende Einheiten anwachsen, aber mit der aktuellen Neubautätigkeit von etwa 6.000 Wohnungen pro Jahr nicht zu schließen sein.

Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt durch weiterhin hohe Aktivitäten anderer Marktteilnehmer bei deutlich gestiegenen Ankaufspreisen erwartungsgemäß anspruchsvoll.

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen, Fachpflegeeinrichtungen und Behindertenheime haben sich in Deutschland im abgelaufenen Jahr verschlechtert, bei zunehmenden regulatorischen Eingriffen des Staates. Diese Eingriffe erfolgen sowohl auf Ebene der Bundesländer in der Refinanzierung der Investitionskosten als auch bei technischen Anforderungen, wie z.B. sich sukzessive weiterentwickelnde Brandschutzanforderungen.

Weiterhin sind die Rahmenbedingungen für Finanzierungen, insbesondere die betriebsorientierten, im Hinblick auf eine zunehmende Bankenregulierung und den daraus resultierenden erhöhten Sicherheits- und Margenanforderungen der Banken intensiv zu beobachten. Hier werden die regulativen und gesetzlichen Vorgaben für die Banken weitere einschränkende Auswirkungen auch auf die Pflegebranche haben, die einen erhöhten Bedarf an wirtschaftlichen Lösungen bei Betreibern hervorrufen werden. Darüber hinaus ist aufgrund des geringen Angebotes auf dem deutschen Arbeitsmarkt der Bedarf der Betreiber an neuem, qualifiziertem Personal gestiegen, um die Einhaltung regulatorischer Vorgaben hinsichtlich der Personalausstattung in Seniorenpflegeeinrichtungen zu erfüllen.

Die aktuelle Auslastung der Pflegeeinrichtungen, aber auch die zukünftige demografische Entwicklung sind regional sehr unterschiedlich. Am größten bleibt der Handlungsbedarf in den westdeutschen Flächenländern. Dort sind die Auslastungen der Einrichtungen bereits heute sehr hoch und gleichzeitig steigt dort die Nachfrage in Zukunft besonders stark. Im Rahmen der Studie „Entwicklung der Pflegeangebote in Nordrhein-Westfalen von 2007 bis 2020“, hat der ZIA langfristige Entwicklungen des Marktes analysiert.

Die stationäre Pflege wird in NRW seit Jahren vernachlässigt, Kapazitätsgrenzen sind erreicht und mancherorts überschritten, zugleich wird der vorhandene Objektbestand immer älter und sanierungsbedürftiger. Zudem ist ein dynamischer Ausbau alternativer Wohn-Pflegeformen und eine entsprechende Kompensation, u.a. durch Einführung verpflichtender Einzelzimmerquote weggefallener stationärer Pflegeplätze, nicht zu erkennen. In der Folge finden Pflegebedürftige und deren Angehörige vielerorts keinen Pflegeplatz und leiden unter dieser Situation. Ein Ausblick in der Studie zeigt dabei das Maß der Unterversorgung in der Pflege: Bis 2040 werden in NRW rund 117.000 zusätzliche Plätze benötigt, was der Einwohnerzahl einer Großstadt wie Bottrop entspricht.



Im Dezember 2022 veröffentlichte das Statistische Bundesamt (D-STATIS) - gewöhnlich alle zwei Jahre aktualisiert - die Pflegestatistik 2021, die mit den Ergebnissen abermals die Notwendigkeit stationärer Pflege bei der Versorgung pflegebedürftiger Menschen bestätigt. Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland (im Sinne von § 14 SGB XI) hat von 2019 bis 2021 um 20,2 % (bzw. über 0,8 Mio.) auf 4,96 Mio. zugenommen. Dieser erneut sehr deutliche Anstieg verdeutlicht u.a. immer noch Effekte durch den seit dem 01.01.2017 weiter gefassten Pflegebedürftigkeitsbegriff und damit der Erweiterung der Leistungsempfänger. Eine weitere Ursache liegt im fortschreitenden demographischen Wandel und der damit einhergehenden Alterung der Bevölkerung in Deutschland.

Insgesamt wurden rund 51,5 Prozent der 4,96 Millionen Pflegebedürftigen im Jahr 2021 ausschließlich von Angehörigen zu Hause gepflegt und erhielten damit Pflegegeld. Die professionelle Versorgung pflegebedürftiger Menschen kann hingegen durch ambulante oder stationäre Dienstleistungen oder eine Kombination beider Leistungsarten erfolgen. Entsprechend beträgt der Anteil dieser Gruppe rund 48,5 Prozent laut Pflegestatistik.

Gegenüber der vorangegangenen Statistik 2019 erhöhte sich die Zahl der zugelassenen Pflegeplätze in der professionellen Versorgung um ca. 1,6 % auf ca. 985.000, wobei die Zahl der 1-Bett-Zimmer mit über 64 % weiterhin den größten Anteil ausmacht. An dem Erhebungsstichtag im Dezember 2021 waren von den ca. 985.000 vollstationären Dauerpflegeplätzen, die im Erhebungszeitraum annähernd unverändert blieben, laut dieser Statistik zu ca. 89 %, und damit leicht unterhalb des letzten Auswertungsstichtages im Jahr 2019 (91 %) belegt.

Die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden, lässt sich anhand einer altersspezifischen Pflegequote bemessen. Diese Quote beschreibt dabei den Anteil der Pflegebedürftigen an der jeweiligen Altersgruppe. Die Nachfrage nach vollstationärer Pflege wird mit der Pflegequote der 65-Jährigen und Älteren gleichgestellt. Sie betrug laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2021 in Deutschland 4,71 % und ist damit im Vergleich zum Jahr 2019 (4,19 %) leicht gestiegen.

Im Fazit lässt sich festhalten, dass der Sozialimmobilienmarkt aufgrund der gesetzlich regulierten Rahmenbedingungen, einer weitestgehend langfristigen Planungssicherheit bei nachhaltiger Nutzung und Belegung für private Investitionen in Form geschlossener Investmentvermögen weiterhin sehr gut geeignet ist. Im Rahmen der Pflegestatistik wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im deutschen Pflegemarkt empirisch bestätigt. Insgesamt sind der Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Speziellen Wachstumsmärkte und werden es aller Voraussicht nach auch bleiben. Die demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zwangsläufig zu einer höheren Nachfrage.

Aktualisierte Daten zum Pflegemarkt werden wieder für Ende 2024 - Anfang 2025 erwartet.

2. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das Berichtsjahr war im Wesentlichen geprägt von der Vermietung/Verpachtung der eigenen Immobilienobjekte sowie der Immobilien in den Objektbesitzgesellschaften. Darüber hinaus wurden weitere Transaktionen in das Anlagevermögen der EWZ vorgenommen.

Die EWZ hat gemäß Beschluss der Gesellschafter in 10/2022 eine Beteiligung an der Prof. Nastansky & Partner GbR i.H.v. TEUR 2.420,1 erworben. Darüber hinaus hat die EWZ den erworbenen Kapitalanteil um TEUR 550,0 auf nunmehr TEUR 2.970,1 erhöht. Diese Gesellschaft ist Eigentümer eines Bürokomplexes in Salzkotten. Die insgesamt fünf Büroflächen sind vollständig vermietet. Die Anschaffungsnebenkosten der EWZ betragen TEUR 110,3 und wurden als Transaktionskosten an die KVG gezahlt. Finanziert wurde diese Beteiligung und Kapitalerhöhung u.a. durch Aufnahme eines Darlehens i.H.v. TEUR 2.300,0. Damit hält die EWZ nunmehr insgesamt Kapitalanteile i.H.v. 81,8 %. In 11/2022 wurde die Prof. Nastansky & Partner GbR umgewandelt in die Büropark Salzkotten GmbH & Co. KG i.Gr. (nachfolgend BPS genannt). Die Eintragung der neuen Gesellschaft in das Handelsregister des AG Paderborn ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts beantragt aber noch nicht erfolgt.

In 12/2022 hat die EWZ eine weitere Kapitalbeteiligung in von TEUR 550,0 zzgl. 5 % Agio an dem S-AIF Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend WS III genannt) gezeichnet. Diese Gesellschaft ist Eigentümer eines Senioren- und Pflegeheimes „Haus Sonne“ in Bad Driburg, das langfristig an eine regionale Betreibergesellschaft verpachtet ist. Diese regionale Betreibergesellschaft betreibt auch im Geschäftsverbund das Seniorenzentrum in Steinhausen. Die Anschaffungsnebenkosten betragen TEUR 44,0 und wurden als Agio an die WS III und als Transaktionskosten an die KVG gezahlt. Insgesamt hat damit die EWZ ihren Kapitalanteil an der WS III von TEUR 550,0 um TEUR 550,0 auf nunmehr TEUR 1.100,0 erhöht und hält jetzt 47,8 % des Gesamtkapitals.

In 09/2022 hat die EWZ die beiden Wohngebäude in Olsberg, Schulstraße 7a und 7b zu einem Verkaufspreis i.H.v. TEUR 1.200,0 verkauft. Der EWZ sind Transaktionsgebühren und Maklerhonorare von insgesamt TEUR 132,7 entstanden.

Die Verkehrswerte der Immobilien wurden auf Basis der Wertermittlungsverfahren Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt und betragen zum Stichtag insgesamt TEUR 19.592,0 (Vorjahr: TEUR 21.148,2). Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Vorjahren das Seniorenzentrum Steinhausen, als 100%-ige Tochtergesellschaft wie eine direkte Immobilieninvestition behandelt wurde. In dem vorliegenden Bericht wird diese Immobilie unter den Objektbesitzgesellschaften geführt. Gleichzeitig ist das in der Vergangenheit berücksichtigte Darlehen zur Finanzierung des Seniorenzentrum Steinhausen in dieser Zusammenstellung nicht mehr berücksichtigt. Die Anschaffungsnebenkosten erhöhten sich aufgrund der zu berücksichtigten AfA und der Transaktionen um TEUR 32,1 auf TEUR 474,2 (Vorjahr: TEUR 442,1). Die Barmittel betragen zum Stichtag TEUR 418,4 (Vorjahr: TEUR 1.057,5).

Die bestehenden langfristigen Finanzierungen wurden im Geschäftsjahr gemäß der bestehenden Verträge erfüllt. Für die Finanzierung des Geschäftsanteils an der BPS wurde eine langfristige Finanzierung i.H.v. TEUR 2.300,0 bis zum 30.10.2032 bei der Verbundvolksbank OWL zu einem Zins i.H.v. 2,8 % abgeschlossen. Das langfristige Fremdkapital veränderte sich im Berichtsjahr um die planmäßigen Tilgungen, um die Sondertilgung der Finanzierung des Objektes Olsberg sowie um die Neuaufnahmen des langfristigen Darlehens um insgesamt TEUR 1.566,1. Zum Bilanzstichtag betrug das langfristige Fremdkapital TEUR 6.238,0 (Vorjahr: TEUR 10.519,7; ohne Berücksichtigung des Darlehens für das Seniorenzentrum Steinhausen TEUR 4.671,9).

Es wurden plangemäß zwei halbjährliche Ausschüttungen im Februar und August des Berichtsjahres i.H.v. 5,0 % p.a. auf das gemäß Gesellschaftsvertrag berechnete Kapital geleistet. Die Zahlungsfähigkeit der EWZ war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Ertragslage

Im Berichtsjahr wurde ein positives realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR 373,0 (Vorjahr: TEUR 155,4), erwirtschaftet. Aus den Zeitwertveränderungen (Neu-/Folgebewertung der Objekte sowie Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten) ergab sich ein nicht realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR 1.990,3 (Vorjahr: TEUR 620,9), so dass die Ertragsrechnung nach KARBV ein positives Gesamtergebnis von TEUR 2.363,3 (Vorjahr: TEUR 776,3) ausweist.

Realisiertes Ergebnis

Die im realisierten Ergebnis aus Investmenttätigkeit mit TEUR 595,0 (Vorjahr: TEUR 565,1) ausgewiesenen Erträge aus Sachwerten betreffen die erwirtschafteten Nettokaltmieten aus den eigenen Objekten. Insgesamt erhöhten sich diese Einnahmen um TEUR 29,9. Die Miet-/Pachtzahlungen wurden seitens der Mieter im Wesentlichen vertrags- und fristgerecht geleistet.



Zinserträge und ähnliche Erträge wurden im Wesentlichen aus ausstehenden Einlagen der Gesellschafter i.H.v. TEUR 163,3 (Vorjahr: TEUR 161,1) und aus den aus den Objektbesitzgesellschaften erwirtschafteten Überschüssen i.H.v. TEUR 342,7 (Vorjahr: TEUR 32,7) erwirtschaftet.

Diesen Einnahmepositionen stehen die Ausgaben für die Verwaltung der Objekte und der Gesellschaft sowie die Kosten aus den Investitionen der Gesellschaft gegenüber. Insgesamt sind die Aufwendungen im Berichtsjahr um TEUR 270,8 auf nunmehr TEUR 843,5 (Vorjahr: TEUR 572,7) gestiegen. Noch einmal gesenkt wurden die Zinsaufwendungen um TEUR 9,7 auf TEUR 71,6 (Vorjahr: TEUR 81,3). Die Verwaltungskosten erhöhten sich insgesamt um TEUR 158,9 auf nunmehr TEUR 377,0 (Vorjahr: TEUR 218,1). Die Steigerung dieser Kostenposition ist im Wesentlichen auf die Transaktionsgebühren im Zuge der durchgeführten Investitionen und des Verkaufes der Immobilie Olsberg i.H.v. insgesamt TEUR 158,0 zurückzuführen. Die sonstigen Aufwendungen der Gesellschaft haben sich ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Sie stiegen um TEUR 85,8 auf nunmehr TEUR 141,5 (Vorjahr: TEUR 55,7). Der Grund für diese Kostensteigerung lag vor allem in dem von der EWZ zu zahlenden Maklerhonorar i.H.v. TEUR 89,8 im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes Olsberg.

Nicht realisiertes Ergebnis

Das Nettoergebnis von TEUR 1.990,3 (Vorjahr: TEUR 620,9) aus der Zeitwertänderung der Bewertung der Immobilien und Beteiligungen ergibt sich aus den jährlich zum Bilanzstichtag erfolgenden internen Folgebewertungen der Immobilien. Die Folgebewertungen werden auf Basis der durch einen externen Wirtschaftsprüfer geprüften und bestätigten Bewertungsrichtlinie für Immobilien und Immobiliengesellschaften in Anlehnung an eingeführte Immobilienbewertungsverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung durchgeführt.

Finanzlage

Kapitalstruktur, Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote bezeichnet den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital (Bilanzsumme), ausgedrückt in Prozent. Die Eigenkapitalquote ist einer der Indikatoren für das Risiko und die Bonität eines Unternehmens: eine hohe Eigenkapitalquote (im Umkehrschluss: eine geringe Fremdkapitalquote) verringert das Überschuldungs- und Zahlungsunfähigkeitsrisiko.

Zum 31.12.2022 beträgt das Eigenkapital nach KARBV TEUR 20.339,3 (Vorjahr: TEUR 18.992,4). Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Eigenkapital demnach um TEUR 1.346,9 erhöht. Unter Berücksichtigung des tatsächlich eingezahlten Kapitals erhöhte sich das Eigenkapital von TEUR 11.521,8 um TEUR 2.565,2 auf nunmehr TEUR 14.087,0. Bezogen auf die Bilanzsumme nach KARBV von TEUR 27.360,7 ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 74,3 % (Vorjahr: 79,5 %).

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB dürfen Kredite nur bis zur Höhe von 60 Prozent des Wertes des geschlossenen Publikums-AIF (Verkehrswert der Vermögensgegenstände) aufgenommen werden. Dabei sind die in den Objektbesitzgesellschaften aufgenommenen Darlehen in Höhe der Beteiligung zu berücksichtigen. Zum Bilanzstichtag beträgt der Leverage 57,6 % (Vorjahr: 48,7 %) und liegt somit im Rahmen der Anlagegrenzen.

Liquidität

Die EWZ konnte während des abgelaufenen Berichtsjahres sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Objektbesitzgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen. Zum 31.12.2022 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel i.H.v. TEUR 922,7 (Vorjahr: TEUR 418,4).

3. Gesamtaussage

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu keinen negativen Abweichungen in Hinblick auf die kalkulierten Werte. Die Vermögens- und Finanzlage entspricht insgesamt den Erwartungen.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie führten in den vergangenen Geschäftsjahren in den Sozial- und Gewerbeimmobilien zu enormen zusätzlichen Belastungen der Betreiber und deren Personal. Dies zeigte sich insbesondere im Mehraufwand für Hygienemaßnahmen und Besuchsregelungen. Auf die Entwicklung der EWZ hatten die Mehraufwendungen keinen Einfluss.

4. Weitere Angaben

In Hinblick auf das Eigenkapital der EWZ existieren keine umlaufenden Anteile. Der offene Betrag an noch einzuzahlendem Eigenkapital beträgt zum Stichtag: TEUR 6.252,4 (Vorjahr: TEUR 7.470,6).

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 21.01.2015 hat die EWZ die Scholz und Partner GmbH, Salzkotten, als KVG bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der EWZ, wobei eine ordentliche Kündigung des Vertrags ausgeschlossen ist. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten berechtigt, wobei jede Kündigung des Vertrages regulativ mit der Bestellung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft einhergeht, die von der Regulierungsbehörde vorab zu genehmigen ist.

Vertragliche und außervertragliche Ansprüche auf Ersatz unmittelbarer oder mittelbarer Schäden sind nach dem Bestellungsvertrag ausgeschlossen, es sei denn, dass (i) eine Partei nachweislich vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat, (ii) ein Schaden aus der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit entstanden ist, (iii) eine schuldhafte Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf, begangen wurde oder (iv) eine Verletzung von Pflichten aus § 306 KAGB ggf. in Verbindung mit § 307 Abs. 3 KAGB vorliegt.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt pro Jahr bis zu 2,14 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NIW) zum Bilanzstichtag inkl. gesetzl. USt. SUP hat von dem Recht auf monatliche anteilige Vorschüsse / Vorauszahlungen auf Basis des durchschnittlichen NIW des Vorjahres Gebrauch gemacht. Für das Berichtsjahr wurden laufende Vergütungen i.H.v. TEUR 198,0 abgerechnet.



Die Vergütung für die administrativen Treuhandleistungen beträgt pro Jahr bis zu 0,05 % p.a. des durchschnittlichen NIW zum Bilanzstichtag zzgl. gesetzl. USt (0,06 % p.a. inkl. gesetzl. USt). Im Berichtsjahr betrug die laufende Vergütung TEUR 7,6 inkl. gesetzl. USt, was 0,06 % des durchschnittlichen NIW (inkl. gesetzl. USt) zum 31.12.2022 entspricht. SUP hat von dem Recht auf monatliche anteilige Vorschüsse / Vorauszahlungen Gebrauch gemacht.

Über die vorgenannten regulativen Verwaltungs- und administrativen Treuhandleistungen hinaus erbringt SUP Dienstleistungen des Asset- und Propertymanagement. Gemäß der durch die Gesellschafter beschlossenen Anlagebedingungen erhält SUP dafür eine laufende Vergütung von bis zu 1,55 % p.a. des durchschnittlichen NIW inkl. gesetzl. USt (1,3 % p.a. zzgl. gesetzl. USt). EWZ leistete für diese Dienstleistungen im Berichtsjahr insgesamt Vergütungen i.H.v. TEUR 74,1 (Vorjahr: TEUR 69,9).

IV. Prognosebericht

Die EWZ befindet sich weiterhin in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase. Der Vertrieb der Beteiligungen am Kommanditkapital wurde im Juni 2017 eingestellt. Die durch die Anleger eingezahlten und aufgrund des Anlagekonzepts noch einzuzahlenden Gelder sollen weiterhin in attraktive Immobilien bzw. direkte oder indirekte Beteiligungen an Objektbesitzgesellschaften investiert werden.

In der Bewirtschaftung soll die hohe Auslastung/Vermietungsstand der Objekte im wohnungswirtschaftlichen Bereich beibehalten werden. In den gewerblich vermieteten Einheiten soll der zurzeit bestehende Leerstand einzelner Mietflächen in einem Objekt gemindert werden und die Auslastung/Vermietungsstand in den anderen Objekten auf hohem Niveau gehalten werden.

Die Auswirkungen der Infektionen mit dem Corona-Virus in Deutschland und Europa auf den Geschäftsbetrieb der EWZ sind zum Berichtszeitpunkt gering bzw. nicht vorhanden. Die weiteren Entwicklungen werden seitens EWZ und KVG laufend beobachtet. Die Erwartungen von EWZ und der KVG sind, dass die Vertragsverhältnisse mit Mietern aus dem Bereich der systemrelevanten Pflege- und Sozialwirtschaft, auch bei einer länger anhaltenden Epidemie, kurz- bis mittelfristig weitestgehend stabil bleiben. Auch wird erwartet, dass die Mieter in den gewerblichen Objekten ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Mietverträgen weiterhin grundsätzlich nachkommen. Stundungen und Mietausfälle, die in der Folge Einfluss auf die prognostizierten Ausschüttungen nehmen, können je nach wirtschaftlicher Entwicklung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die politischen Entwicklungen in Osteuropa, die wirtschaftliche Abschottung Chinas und weiterer asiatischer Märkte (z.B. Indien) infolge der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie und die weltweiten Lieferengpässe in vielen Bereichen der globalen Wirtschaft haben zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts noch zu keinen negativen Auswirkungen für EWZ geführt. Zukünftige Auswirkungen lassen sich zum Berichtszeitpunkt dennoch nur schwer prognostizieren. Die weiteren Entwicklungen werden durch die EWZ und die KVG laufend beobachtet. Die Erwartungen sind, dass die Vertragsverhältnisse mit den Mietern/Pächtern weitestgehend stabil bleiben.

Im Berichtsjahr waren Auszahlungen an die Anleger i.H.v. 5,0 % p.a. auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital geplant, die durch die Geschäftsleitung zu den jeweiligen Fälligkeitszeitpunkten zur Auszahlung gelangten. Für das Geschäftsjahr 2023 werden ebenfalls Auszahlungen i.H.v. 5,0 % p.a. auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital geplant.

Die KVG geht davon aus, dass, wie bereits in den letzten Geschäftsberichten angeführt, in den kommenden Jahren weiterhin halbjährliche Ausschüttungen der EWZ i.H.v. künftig 4,0 % bis 4,5 % p.a. auf das ausschüttungsberechtigte Kapital auf weiterhin hohem Niveau im Vergleich zu vergleichbaren Kapitalanlagen im Euroraum erfolgen können. Mögliche Anpassungen der Ausschüttung werden innerhalb der EWZ und der KVG im Liquiditätsmanagement eng begleitet.

V. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Risikomanagementsystem

Ziele des Risikomanagementsystems

Die KVG wird im Rahmen ihres Risikomanagements und der ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation angemessene Regelungen treffen, anhand derer sich die finanzielle Lage der von der KVG verwalteten Fondsgesellschaft jederzeit mit hinreichender Genauigkeit bestimmen lässt und die eine vollständige Dokumentation der Geschäftstätigkeit und damit eine lückenlose Überwachung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gewährleistet.

Dabei ist Risikomanagement nicht dahingehend zu verstehen, dass hierdurch alle Auswirkungen von Risiken umfassend vermieden werden können, jedoch führt das Risikomanagement dazu, dass es zu einer Reduzierung negativer Auswirkungen aufgrund eines strukturierten Risikocontrolling kommt.

Risikomanagementsystem

Die Ausgestaltung des Risikomanagementsystems im Rahmen des KAGB orientiert sich dabei an den bestehenden Richtlinien zum Risikomanagement wie insbesondere an den Mindestanforderungen des Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) vom 10.01.2017.

Der Bereich Risikomanagement ist hierarchisch und funktional unabhängig vom Portfoliomanagement. Hierzu hat die KVG einen Geschäftsleiter bestimmt, der den Bereich neben dem Geschäftsleiter für das Portfoliomanagement unabhängig leitet.

Die Mitarbeiter des Bereichs „Risikomanagement“ dürfen nicht von anderen Mitarbeitern aus anderen Bereichen überwacht werden und des Weiteren nur in anderen Bereichen eingesetzt werden, wenn geeignete Maßnahmen getroffen wurden, um Interessenskonflikte zu vermeiden und um eine unabhängige Ausübung der Risikomanagementmaßnahmen zu gewährleisten.

Die KVG wird die Voraussetzungen schaffen, um eine wirksame interne Berichterstattung und Weitergabe von Informationen auf allen maßgeblichen Ebenen sowie einen wirksamen Informationsfluss mit allen Beteiligten zu schaffen, umzusetzen und aufrechtzuerhalten.

Der Prozess für das Risikomanagement umfasst dabei mehrere Phasen. Zunächst erfolgt die Risikoidentifikation, -erfassung und -klassifizierung durch die KVG. Dazu hat sie geeignete Verfahren festgelegt, die sicherstellen, dass alle wesentlichen Risiken auf Ebene der EWZ und der Fondsgesellschaft erkannt werden. Wesentliche Risiken sind dabei solche, die sich nachhaltig auf die Wirtschafts-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens auswirken können. Die Risikobewertung und -klassifizierung wird in der Regel auf Basis qualitativer



Verfahren durchgeführt. Die Risikomessung und -überwachung erfolgt insbesondere hinsichtlich der Größen Liquidität, Eigenkapital und Jahresergebnis. Die KVG hat Maßnahmen zur Vermeidung von Risiken festgelegt, zur Prävention, bei drohendem Risikoeintritt und tatsächlichem Risikoeintritt. Abschließend erfolgt die Risikokommunikation und das -reporting in standardisierter und regelmäßiger Form.

Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Marktpreisrisiken

Die Immobilienmärkte befinden sich in der Endphase eines Aufschwunges. Die Nachfrage übersteigt in vielen Fällen noch das Angebot. Dies führt zum Risiko steigender Kaufpreismultiplikatoren bzw. sinkender Mietrenditen. Erfahrungen aus angekauften bzw. erwerbaren Immobilien zeigen, dass es der KVG zunehmend schwieriger und mit erhöhtem Aufwand gelingt, Objekte entsprechend der Anlagebedingungen zu erwerben, die in einem Umfeld geringer Kapitalmarktzinsen nicht in jedem Fall Ausschüttungen oberhalb von 4,0 % zulassen.

Der Wert der Anlageobjekte ist von verschiedenen marktbeeinflussenden Faktoren abhängig. Der Net Asset Value der Zielfondsinvestments kann größeren Schwankungen unterworfen sein. Dies kann zur Folge haben, dass die in der Planrechnung getroffenen Annahmen nicht eintreten. Die Auswahl der Anlageobjekte erfolgt nach gründlicher Prüfung gemäß vorgeschriebener Prozesse zur Qualitätssicherung von Ankaufsentscheidungen. Bei dieser Prüfung werden die Zielinvestments geprüft, um einen langfristigen und planmäßigen Verlauf des Anlageobjekts mit hinreichender Wahrscheinlichkeit sicherzustellen.

Operationelle Risiken

Das Kontrollversagen von internen Verfahren, Mitarbeitern und Systemen der KVG oder externer, extremer Ereignisse und deren Auswirkungen auf die KVG sowie unmittelbar auf die EWZ betreffen das operationelle Risiko. Die KVG verantwortet die laufende Überwachung und Steuerung der operationellen Risiken.

Darüber hinaus verfügt die KVG über geeignete Instrumente zur Überwachung, Einhaltung und Aktualisierung der rechtlichen Risiken und ein IT-Notfallkonzept.

Die EWZ hat die KVG mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. Aufgrund der Einbindung der KVG und ihrer Investmentkommanditgesellschaften innerhalb derselben Unternehmensgruppe kann es zu Interessenskonflikten zwischen der KVG und der EWZ sowie Dienstleistern der EWZ kommen. Die Interessenskonflikte werden laufend überprüft und die Mitarbeiter der KVG sind verpflichtet jede Art von Interessenskonflikt offen zu legen.

Die operativen Risiken liegen bei Erwerbstransaktionen u.a. im Bereich des Mietausfalls, die bei Objektübernahme durch den AIF entstehen. So könnte dem Mieter beispielsweise der Eigentümerwechsel nicht bewusst werden und er seine Miete an den bisherigen Vermieter bezahlen. Auch könnte er mit dem bisherigen Vermieter in einem Konflikt hinsichtlich der Mietsache stehen, der der EWZ nicht in vollem Umfang bekannt ist. Dem begegnet die KVG einerseits durch eine umfangreiche interne und externe Due Diligence im Rahmen des Objektankaufs und anschließend durch direkte Kommunikation mit den Mietern.

Fremdfinanzierungsrisiken

Das Fremdfinanzierungsrisiko betrifft das Risiko, dass Fremdmittel nicht in geplanter Höhe und zu geeigneten Konditionen akquiriert werden können.

Im Berichtsjahr hat die EWZ eine neue langfristige Finanzierung i.H.v. TEUR 2.300,0 bei der VerbundVolksbank Ostwestfalen-Lippe aufgenommen. Dies wurde im Rahmen der Abwicklung der Transaktion (Erwerb der Beteiligung an der BPS KG) gewährt. Das Darlehen ist grundbuchrechtlich, auf dem Grundstück der Objektbesitzgesellschaft besichert.

Darüber hinaus wurden zwei Finanzierungen im Berichtsjahr neu prolongiert und somit langfristig abgeschlossen. Weitere Finanzierungen bei Kreditinstituten wurden im Berichtsjahr nicht aufgenommen.

Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko betrifft die Gefahr, dass gegenwärtige oder künftige Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht durch die vorhandenen Zahlungsmittel ausgeglichen werden oder diese Zahlungsmittel nur zu schlechteren Konditionen beschafft werden können.

Die KVG hat ein Liquiditätsmanagementsystem sowohl auf der Ebene der KVG als auch auf der Ebene der EWZ implementiert, dass der EWZ bei der Steuerung der Liquidität zur Verfügung steht.

Adressausfallrisiken

Das Adressausfallrisiko betrifft die Gefahr, dass die Bonität eines Vertragspartners sich stark verschlechtert, sodass den Zahlungsverpflichtungen gegenüber der EWZ nicht nachgekommen werden kann.

Einschlägige Zahlungsverpflichtungen bestehen nur im Bereich der Bankbestände und der noch ausstehenden Kapitaleinlagen sowie dem Ausfall von Mieteinnahmen. Bei den Kommanditisten mit noch ausstehenden Einlagen wurden alle bisherigen Einforderungen fristgerecht beglichen. Das Ausfallrisiko wird als gering eingeschätzt.

Dem Ausfall von Mieteinnahmen wird durch aussagekräftige Bonitätsprüfungen vor Abschluss von Mietverträgen entgegengewirkt. Die KVG kontrolliert die Zahlungseingänge zeitnah. Nennenswerte Mietausfälle und verspätete größere Zahlungseingänge konnten nicht festgestellt werden. Sowohl dadurch als auch durch den für unwahrscheinlichen Fall des zeitgleichen Ausfalls einer wesentlichen Anzahl an Mietforderungen wird auch dieses Risiko als eher gering eingeschätzt.

Marktrisiko im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken und durch kirminelle Handlungen

Auswirkungen auf den Wert einer Investition können auch Risiken aus dem Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung beinhalten. So kann sich z.B. der Wert der Investition verändern, wenn Mieter nicht nachhaltig handeln und während der Bewirtschaftungsphase keine Investitionen in nachhaltige Veränderungen vorgenommen werden. Ebenso können sich strategische Ausrichtungen beim Mieter sowie der EWZ, die Nachhaltigkeit nicht berücksichtigen, negativ auf den Wert einer Investition auswirken. Das Reputationsrisiko,



das aus nichtnachhaltigem Handeln entsteht, kann sich ebenfalls negativ auf den Wert auswirken. Nicht zuletzt können auch physische Schäden durch den Klimawandel oder Maßnahmen zur Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft negative Auswirkungen auf den Wert einer Investition haben.

Die EWZ kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Sie kann Verluste durch Fehler von Mitarbeitern der KVG oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie zum Beispiel Naturkatastrophen oder Pandemien (z.B. Corona) geschädigt werden. Diese Ereignisse können aufgrund fehlender Beachtung von Nachhaltigkeit hervorgerufen oder verstärkt werden. Die KVG ist bestrebt, operationelle Risiken und mögliche damit verbundene finanzielle Auswirkungen, die den Wert der Vermögenswerte der EWZ beeinträchtigen könnten, so gering wie vernünftigerweise möglich zu halten und hat hierzu Prozesse und Verfahren zur Identifizierung, Steuerung und Minderung solcher Risiken eingerichtet.

Im Rahmen des regelmäßigen Controllings der Nachhaltigkeitsrisiken werden mögliche ökologische Zertifizierungen als Objektstandard, die Einhaltung der aktuellen Umweltvorschriften und ggf. verbessernde ökologische Optionen geprüft und ggf. umgesetzt. Die der EWZ zugrundeliegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der EWZ ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass einzelne Mieter ihren vertraglichen Verpflichtungen aus den Mietverträgen nicht nachkommen und die EWZ nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen der Mieter generieren kann. In Anbetracht der Streuung des Risikos, gemäß genehmigter Anlagebedingungen, über mehr als drei Objektstandorte und mehr als fünf Immobilien sowie Aufteilung in verschiedene Arten von Vermögensgegenständen (Sachwerte und Beteiligungen) sowie innerhalb der Assetklasse Immobilien die Streuung nach wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Vermietung ist das Hauptanlagerisiko eines Totalverlustrisikos nicht ausgeschlossen, aber reduziert.

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die EWZ sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Dienstleistungen in den Märkten unserer gewerblichen Mieter negativ entwickeln und deren wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte.

Es ist ungewiss, ob auch für die weiteren Investitionen der EWZ geeignete Immobilien angekauft werden können. Sofern dies nicht gelingt, lässt sich die Investitionsstrategie der EWZ nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisieren. Da die Immobilienankäufe und -verkäufe über einen längeren Zeitraum erfolgen, trägt die EWZ insoweit das Risiko hinsichtlich steigender bzw. fallender Preise, höherer Finanzierungskosten sowie geringerer Auswahl an Immobilien. Zudem können die erworbenen Immobilien von individuellen Erwartungen des Anlegers abweichen, obwohl sie den in den Anlagebedingungen niedergelegten Investitionskriterien der EWZ entsprechen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die von der EWZ aufgestellten Investitionskriterien als nachteilig herausstellen.

Die Geschäftsführung der KVG pflegt daher einen intensiven Kontakt zu Immobilienmaklern und anderen Marktteilnehmern. Die Erfahrungen aus angekauften bzw. erwerbaren Immobilien zeigen, dass es der KVG bei aller Markttiefe zunehmend schwieriger und nur mit erhöhtem Aufwand gelingt, Objekte entsprechend der Anlagebedingungen auszuwählen, die in einem Umfeld geringer Kapitalmarktzinsen nicht in jedem Fall Ausschüttungen oberhalb von 4,0 % zulassen.

2. Chancenbericht

Das Geschäftsmodell der EWZ besteht im Erwerb von Immobilien, die teilweise entwickelt und anschließend langfristig im Bestand gehalten werden, bzw. von direkten oder indirekten Beteiligungen an Objektbesitzgesellschaften. Dieses Vorgehen ist mit viel Aufwand verbunden und aufgrund der Diversifizierungsansätze des Immobilienportfolios nicht für jeden Wettbewerber durchführbar. Daher sieht die KVG weiterhin die Chance, entsprechende Immobilien trotz des generell wettbewerbsintensiven Umfelds den Anlagebedingungen entsprechend auszuwählen um die gewünschte Ertragsentwicklung zu erzielen.

Wie die Marktentwicklung zeigt, haben sich Immobilien und dabei speziell Wohnimmobilien in vielen städtischen Gebieten in den letzten Jahren zu einer attraktiven Alternative zu anderen Kapitalanlagen sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Anlegern entwickelt. Deutsche Wohnimmobilien gelten dabei als wertstabile Investitionsmöglichkeit und eignen sich für Anleger mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis. Die Gesellschaft tätigt ihre Investitionen in diese aktuell gefragte Assetklasse. Die Auswirkungen der derzeitigen hohen Inflation und der Stagnation in der deutschen Wirtschaft lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend einschätzen. Allerdings ist zu jetzigen Zeitpunkt damit zu rechnen, dass die positive Marktentwicklung der letzten Jahre sich nicht fortsetzen wird.

Darüber hinaus tätigt die Gesellschaft Investitionen in gewerbliche Objekte an verschiedenen Standorten, die jedoch aufgrund ihrer Größe mit einem überschaubaren Risikoprofil ausgestattet sind. Bei Umsetzung der Anlagestrategie der EWZ bestehen gute Chancen auf eine attraktive Wertentwicklung.

Weiterer Fokus für zukünftige Investitionen ist der Senioren- und Pflegeimmobilienmarkt. Aufgrund der sehr guten Zukunftsaussichten erwartet die KVG, dass sich in diesem Markt entsprechend gute Erträge erwirtschaften lassen. Aufgrund der langjährigen Erfahrungen sieht die KVG trotz des Wettbewerbs weiterhin die Möglichkeit attraktiver Investments.

3. Gesamtaussage

Der Erwerb und die langfristige Bewirtschaftung von Immobilien ist nach wie vor ein attraktives Geschäftsmodell. Der Fokus liegt dabei in der Erzielung laufender Mietüberschüsse aus den Investitionsobjekten und nachgeordnet in der Erwartung eines langfristigen Werterhalts bzw. -steigerung. Teilweise werden die Investitionsobjekte auch in der Investitions- oder Bewirtschaftungsphase saniert und die Miete entsprechend gesteigert. Grundsätzlich besteht dabei das Risiko, dass sowohl Mietprognosen, insbesondere Mietsteigerungen sowie ein langfristiger Werterhalt oder -steigerungen nicht oder nicht in vollem Umfang realisiert werden können.

In der Wertentwicklung der Immobilien, die bei Ankauf durch externe Bewerter unabhängig von der KVG und der Gesellschaft gutachterlich bewertet werden, liegen in Anbetracht der Abhängigkeit von Marktentwicklungen sowohl Risiken als auch Chancen.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen aus noch ausstehenden Kommanditkapitaleinlagen, aus Lieferungen und Leistungen, aus Forderungen gegenüber Gesellschaftern und anderen Forderungen. Verbindlichkeiten der EWZ, vor allem die Einzahlung der gezeichneten Kommanditkapitaleinlage an der WS III i.H.v. TEUR 577,5 wurden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der EWZ ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle und bestandsgefährdende Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik. Für die EWZ wurden zum Bilanzstichtag keine weiteren Finanzinstrumente eingesetzt.

VII. Nachtragsbericht

Bis zur Aufstellung des Lageberichts haben sich nach Schluss des Berichtsjahres keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Investmentbetriebsvermögen		
A. Aktiva		
Vermögenswerte	10,00 €	10,00 €
B. Passiva		
Verbindlichkeiten		
II. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Sachanlagen	9.034.000,00 €	13.298.665,49 €
2. Anschaffungsnebenkosten	474.235,95 €	442.056,45 €
3. Beteiligungen	10.582.985,95 €	2.131.300,00 €
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Barmittel	922.689,73 €	418.356,57 €
5. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	11.374,10 €	32.782,98 €
b) Eingeforderte Pflichteinlagen	6.252.362,72 €	7.470.604,57 €
c) Andere Forderungen	28.443,38 €	6.292.180,20 €
6. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00 €	299,50 €
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	54.258,75 €	70.085,82 €
Aktiva Investmentanlagevermögen	27.360.360,58 €	23.899.379,28 €
Summe Aktiva	27.360.360,58 €	23.899.379,28 €
B. Passiva		
1. Rückstellungen	24.500,00 €	26.000,00 €
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	6.237.983,23 €	4.671.851,17 €
b) sonstige Darlehen	53.103,89 €	6.291.087,12 €



		Geschäftsjahr	Vorjahr
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	577.500,00 €		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.016,94 €	621.516,94 €	17.917,84 €
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	1.338,10 €		1.338,10 €
b) Andere	54.903,48 €	56.241,58 €	54.389,64 €
5. Passive Rechnungsabgrenzung		2.991,62 €	5.859,52 €
6. Ausgleichsposten für eigene Anteile		25.000,00 €	25.000,00 €
7. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	17.609.535,91 €		18.252.987,03 €
b) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	2.729.787,41 €	20.339.323,32 €	739.449,71 €
Passiva Investmentanlagevermögen		27.360.660,58 €	23.899.379,28 €
Summe Passiva		27.360.660,58 €	23.899.379,28 €

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

		Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Verwaltungstätigkeit			
1. Erträge		221.144,49 €	226.996,00 €
2. Aufwendungen		259.084,62 €	259.499,34 €
realisiertes Ergebnis aus Verwaltungstätigkeit		-37.940,13 €	-32.503,34 €
II. Investmentstätigkeit			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	595.046,63 €		565.136,25 €
b) Zinsen und ähnliche Erträge	507.686,15 €		195.733,98 €
c) sonstige betriebliche Erträge	10.553,64 €	1.113.286,42 €	7.250,35 €
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	71.595,93 €		81.307,18 €
b) Bewirtschaftungskosten	201.318,86 €		166.346,09 €
c) Verwaltungsvergütung	376.972,26 €		218.129,16 €
d) Verwahrstellenvergütung	17.500,68 €		16.076,99 €



	Geschäftsjahr		Vorjahr
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	34.543,41 €		35.175,08 €
f) Sonstige Aufwendungen	141.527,63 €	843.458,77 €	55.665,25 €
3. Ordentlicher Nettoertrag		269.827,65 €	195.420,83 €
4. Veräußerungsgeschäfte			
a) Realisierte Gewinne	141.121,33 €		0,00 €
b) Realisierte Verluste	0,00 €	141.121,33 €	-7.500,00 €
5. Realisiertes Ergebnis aus Investmenttätigkeit		410.948,98 €	187.920,83 €
6. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		373.008,85 €	155.417,49 €
7. Zeitwertänderung			
a) Ergebnis aus der Bewertung ohne Liquiditätsauswirkung	2.061.556,92 €		687.585,69 €
b) Aufwand aus der Bewertung mit Liquiditätsauswirkung	0,00 €		0,00 €
c) Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten	71.219,22 €		66.706,18 €
nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.990.337,70 €	620.879,51 €
8. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.363.346,55 €	776.297,00 €
9. Gutschrift / Belastung Rücklagenkonto für Zeitwertänderung		1.990.337,70 €	620.879,51 €
10. Gutschrift / Belastung auf dem Kapitalkonto V		373.008,85 €	155.417,49 €
11. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00 €	0,00 €

Anhang

Allgemeines

Die Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (EWZ), Salzkotten, ist ein Publikums-Alternativer Investmentfonds (P-AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die EWZ wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i.V. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 der EWZ wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die EWZ wurde am 11.07.2006 errichtet und ist unter der Nummer HRA 5215 in das Handelsregister des Amtsgerichts Paderborn eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Salzkotten.

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 KAGB i.V. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i.V. § 22 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

Die nicht eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen wurden vom Eigenkapital abgesetzt, der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die **Sachanlagen des Investmentanlagevermögens** werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB mit den Verkehrswerten zugrunde gelegt, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergeben. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren, bzw. bei den Eigentumswohnungen das Vergleichswertverfahren, zugrunde gelegt. Die Markt-/Verkehrswerte werden durch die KVG ermittelt und mitgeteilt. Die **Anschaffungsnebenkosten** wurden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und werden über den Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben. Die **Beteiligungen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und mit dem Verkehrswert bewertet. Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Verkehrswert zu bewerten.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst. Die zu erwartenden zwischenzeitlichen Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt. **Verbindlichkeiten** werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Überblick

Insgesamt ergibt sich für die EWZ unter Berücksichtigung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften zum Bilanzstichtag nachfolgender Vermögensüberblick:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		2020	
Verkehrswert Grundvermögen	19.592,0	TEUR	21.148,2	TEUR	19.199,1	TEUR
Anschaffungsnebenkosten	474,2	TEUR	442,1	TEUR	388,3	TEUR
Beteiligung an Komplementärin	25,0	TEUR	25,0	TEUR	0,0	TEUR
Barmittel	922,7	TEUR	418,4	TEUR	1.057,5	TEUR
Forderungen	40,1	TEUR	68,0	TEUR	101,9	TEUR
sonstige Vermögensgegenstände	0,0	TEUR	1,6	TEUR	19,6	TEUR
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	54,3	TEUR	70,1	TEUR	82,1	TEUR
Wert der Vermögensgegenstände	21.108,3	TEUR	22.173,4	TEUR	20.848,5	TEUR
langfristige Kredite	6.291,1	TEUR	10.519,7	TEUR	10.162,4	TEUR
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	730,3	TEUR	131,9	TEUR	116,6	TEUR
Nettoinventarwert	14.086,9	TEUR	11.521,8	TEUR	10.569,5	TEUR

Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) dürfen die langfristigen Kredite 60 % der Verkehrswerte der sich im EWZ befindlichen Vermögensgegenstände nicht übersteigen. Dabei sind die in den Objektbesitzgesellschaften aufgenommenen Darlehen in Höhe der Beteiligung zu berücksichtigen. Zum Bilanzstichtag beträgt der Leverage 57,6 % (Vorjahr: 48,7 %) und liegt somit im Rahmen der Anlagegrenzen.

Erläuterungen zur Bilanz**Sachanlagen****Investitionen in Wohnobjekte**

Wohngebäude Ahlen

Mit der notariellen Urkunde vom 03.12.2008 wurden die Teileigentumseinheiten in Ahlen erworben. Nutzen und Lasten der Objekte sind am 01.01.2009 auf die EWZ übergegangen. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße	917,0 qm
b). Art und Lage	Wohngebäude

	Beumers Wiese 7	
		59227 Ahlen
c). Baujahr		1997
d). Gebäudenutzfläche		467,0 qm
e). Leerstandsquote		70%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		28.180,46 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote		0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		30,8%
i). Verkehrswert (aus Folgebewertung)		834.000,00 €
j). Kaufpreis		730.000,00 €
k). Anschaffungsnebenkosten		30.174,85 €
Grunderwerbsteuer	3,5%	25.550,00 €
Notargebühren	0,4%	2.873,85 €
sonstige Kosten	0,2%	1.751,00 €
Buchwert zum 31.12.2022		0,00 €
l). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
m). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Wohngebäude Geseke

Mit der notariellen Urkunde vom 12.07.2012 wurden die Wohngebäude und die Garagenanlagen als Erbbaurechte in Geseke erworben. Nutzen und Lasten der Objekte sind am 01.09.2012 auf die EWZ übergegangen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit notarieller Urkunde die entsprechenden Erbbaugrundstücke erworben. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

	6.371,0 qm	2.946,0 qm	2.778,0 qm
a). Grundstücksgröße			
b). Art und Lage	Wohngebäude	Garagenanlage	Wohngebäude
	von-Ketteler-Str. 1,3,5,7	von-Ketteler-Straße	Eickhoffer Weg 2, 4
	59590 Geseke	59590 Geseke	59590 Geseke
c). Baujahr	1970	1970	1969
d). Gebäudenutzfläche	2.508,0 qm		836,0 qm
e). Leerstandsquote		1,3%	
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		179.190,28 €	
g). Nutzungsentgeltausfallquote		1,4%	
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		18,3%	
i). Verkehrswert (aus Folgebewertung)	2.064.000,00 €	121.000,00 €	668.000,00 €
j). Kaufpreis und Sanierungsaufwendungen			
Gebäude - Erbbaurecht		1.732.200,00 €	



Erbbaugrundstück		365.000,00 €	
k). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude		75.544,70 €	
Grunderwerbsteuer	5,0%	33.860,00 €	
Notargebühren	0,5%	3.533,70 €	
sonstige Kosten	5,6%	38.151,00 €	
Buchwert zum 31.12.2022		0,00 €	
l). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück		21.611,95 €	
Grunderwerbsteuer	6,5%	23.725,00 €	
Korrektur GrEST. lt. Bescheid	-4,5%	-16.508,63 €	
Transaktionsgebühren	3,6%	13.030,50 €	
Notarkosten	0,3%	1.126,09 €	
sonstige Kosten	0,1%	238,99 €	
Buchwert zum 31.12.2022		12.957,15 €	
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine	keine	keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	keine	keine

Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr 2018 mit notarieller Urkunde drei Baugrundstücke sowie die Anliegerstraße (Privatstraße) erworben. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße	1.782,0 qm	4.459,0 qm
b). Art und Lage	Anliegerstraße von-Ketteler-Straße 59590 Geseke	Baugrundstücke von-Ketteler-Straße 59590 Geseke
c). Baujahr		
d). Fremdfinanzierungsquote	94,2%	
e). Verkehrswert (aus Folgebewertung)	63.000,00 €	178.000,00 €
f). Kaufpreis	111.000,00 €	
g). Anschaffungsnebenkosten	11.591,39 €	
Grunderwerbsteuer	6,5%	7.215,00 €
Transaktionsgebühren		3.962,70 €
Notargebühren	0,3%	341,01 €
sonstige Kosten	0,1%	72,68 €
Buchwert zum 31.12.2022	6.954,83 €	
h). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine	keine
i). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	keine



Investitionen in Gewerbeobjekte

Gewerbeobjekt Kiel

Mit notarieller Urkunde vom 26.11.2013 wurde das Gewerbeobjekt in Kiel erworben. Nutzen und Lasten des Objektes ist am 20.12.2013 auf die EWZ übergegangen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit notarieller Urkunde das entsprechende Erbbaugrundstück erworben. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße			2.700,0 qm
b). Art und Lage			Gewerbeobjekt
			Tonberg 9
			24113 Kiel
c). Baujahr			2009
d). Gebäudenutzfläche			941,0 qm
e). Leerstandsquote			0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			96.000,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			21,6%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			8
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)			1.475.000,00 €
k). Kaufpreis			
Gebäude - Erbbaurecht			1.197.500,00 €
Erbbaugrundstück			378.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude			75.138,00 €
Grunderwerbsteuer	5,0%	59.875,00 €	
Notargebühren	0,9%	11.153,00 €	
sonstige Kosten	0,3%	4.110,00 €	
Buchwert zum 31.12.2022			7.513,80 €
m). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück			27.152,82 €
Grunderwerbsteuer	6,5%	24.570,00 €	
Korrektur GrESt. lt. Bescheid	-3,8%	-14.477,00 €	
Transaktionsgebühren	3,6%	13.494,60 €	
Notargebühren	0,9%	3.320,22 €	
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,1%	245,00 €	
Buchwert zum 31.12.2022			16.291,70 €
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
o). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine



Gewerbeobjekt Recklinghausen

Mit der notariellen Urkunde vom 18.12.2014 wurde das Gewerbeobjekt in Recklinghausen erworben. Nutzen und Lasten des Objektes ist am 01.01.2015 auf die EWZ übergegangen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit notarieller Urkunde das entsprechende Erbbaugrundstück erworben. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße			2.759,0 qm
b). Art und Lage		Gewerbeobjekt	
		Maria-von-Linden-Straße 2	
		45665 Recklinghausen	
c). Baujahr			2012
d). Gebäudenutzfläche			1.059,0 qm
e). Leerstandsquote			0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			96.000,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			29,1%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			6,4
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)			1.554.000,00 €
k). Kaufpreis			
Gebäude - Erbbaurecht			1.250.000,00 €
Erbbaugrundstück			152.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude			83.841,90 €
Grunderwerbsteuer	6,3%	78.951,00 €	
Notargebühren	0,4%	4.890,90 €	
sonstige Kosten	0,0%	0,00 €	
Buchwert zum 31.12.2022			16.768,38 €
m). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück			9.884,34 €
Grunderwerbsteuer	6,5%	9.880,00 €	
Korrektur GrEST. lt. Bescheid	-4,5%	-6.877,00 €	
Transaktionsgebühren	3,6%	5.426,40 €	
Notargebühren	0,9%	1.336,94 €	
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,1%	118,00 €	
Buchwert zum 31.12.2022			5.930,62 €
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
o). etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

Gewerbeobjekt Münster



Mit der notariellen Urkunde vom 08.08.2019 wurde das Gewerbeobjekt in Münster erworben. Nutzen und Lasten des Objektes ist am 01.10.2019 auf die EWZ übergegangen.

a). Grundstücksgröße			4.299,0 qm
b). Art und Lage			Gewerbeobjekt
		Gustav-Stresemann-Weg 64	
			48155 Münster
c). Baujahr			2001
d). Gebäudenutzfläche			1.050,0 qm
e). Leerstandsquote			0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			94.800,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			67,3%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			7,4
j). Verkehrswert (im Erwerbsjahr Kaufpreis)			1.350.000,00 €
k). Kaufpreis			1.515.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude			186.177,00 €
Grunderwerbsteuer lt. Bescheid	3,5%	52.305,00 €	
Transaktionsgebühren	3,6%	54.085,50 €	
Maklergebühren	3,6%	54.085,50 €	
Finanzierungsbeschaffung	1,6%	23.800,00 €	
Notargebühren	0,1%	1.901,00 €	
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,0%	0,00 €	
Buchwert zum 31.12.2022			130.323,90 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

Teileigentumseinheiten Erwitte

Mit notarieller Urkunde vom 18.06.2020 wurden in Erwitte vier Teileigentumseinheiten und fünf Tiefgaragenstellplätze in einem Wohn- und Geschäftshaus "Hellweg-Passage" sowie ein direkt angrenzendes Wohn- und Geschäftshaus erworben. Nutzen und Lasten der Objekte sind am 01.09.2020 auf die EWZ übergegangen. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße	383,0 qm	829,0 qm
b). Art und Lage	Gewerbliche Einheiten	
	Hellweg 13	Hellweg 15-17
	59567 Erwitte	59597 Erwitte
c). Baujahr	2001	
d). Gebäudenutzfläche	220,0 qm	420,9 qm



e). Leerstandsquote		25,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		46.792,19 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote		14,3%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		61,0%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		
j). Verkehrswert		744.000,00 €
k). Kaufpreis		748.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude		25.379,00 €
Gründerwerbsteuer	3,4%	25.379,00 €
Notargebühren	0,0%	0,00 €
sonstige Kosten	0,0%	0,00 €
Buchwert zum 31.12.2022		19.457,24 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Investitionen in Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Erwerbsjahr	Kapital der Gesellschaft	Quote	Verkehrswert
Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG	Salzkotten	2016	1.850.000,00 €	100,0%	4.512.542,56 €
Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	Salzkotten	2020	2.000.000,00 €	30,0%	719.400,00 €
Westfälische Sozialimmobilien II Haus Phöbe Warburg GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	Salzkotten	2021	3.450.000,00 €	24,9%	560.700,00 €
Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	Salzkotten	2021	2.300.000,00 €	23,9%	726.650,00 €
Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	Salzkotten	2023	2.300.000,00 €	23,9%	726.650,00 €
Büropark Salzkotten GmbH & Co. KG i.Gr. (vormals: Prof. Nastansky & Partner GbR)	Salzkotten	2022	2.630.300,00 €	81,8%	3.334.900,00 €
					10.580.842,56 €

Beteiligung an der Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG

Seit Ende 2017 betreibt die Gesellschaft das Seniorenzentrum Steinhausen. Das Objekt wurde in 2018 vollständig fertiggestellt. Seit 02/2018 ist das Objekt vollständig vermietet.

Die Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG, Salzkotten, ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der EWZ. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße			7.500,0 qm
b). Art und Lage		Seniorenimmobilie	
		Geseker Straße 29	
			33142 Büren
c). Baujahr			2017
d). Gebäudenutzfläche			4.391,0 qm
e). Leerstandsquote			0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			570.512,10 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			55,9%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			1, 6, 16 Jahre
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)			10.009.000,00 €
k). Anschaffungs-, Herstellkosten			8.358.098,05 €
l). Anschaffungsnebenkosten			45.731,37 €
Grunderwerbsteuer	0,3%	20.817,00 €	
Notargebühren	0,2%	13.509,37 €	
sonstige Kosten	0,1%	11.405,00 €	
Buchwert zum 31.12.2022			22.865,67 €
m). Anschaffungsnebenkosten - Erschließungsbeiträge			33.740,00 €
Wasseranschluss	0,1%	7.490,00 €	
Kanalanschluss	0,3%	26.250,00 €	
Buchwert zum 31.12.2022			30.366,00 €
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
o). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			21.500,00 €
Installation von Handläufen in den Wohnbereichen		21.500,00 €	

Im Dezember 2021 hat die Stadt Büren nachträglich Erschließungskostenbeiträge für das im Jahr 2016/2017 errichtete Seniorenzentrum Steinhausen erhoben, die Anfang des Berichtsjahres durch die EWZ ausgeglichen wurden. Diese beziehen sich auf den Wasser- und Kanalanschluss.

Beteiligung an der Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Seit Ende 2019 ist die Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Eigentümerin der Immobilie „Tageseinrichtung Marsberg“ zur Betreuung pflegebedürftiger und gehandicapter Menschen. Die Immobilie ist an zwei Einrichtungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe, einer Körperschaft öffentlichen Rechts, langfristig vermietet. Die EWZ hält an der Gesellschaft einen Kapitalanteil i.H.v. 30 %, was einem Betrag von TEUR 600,0 entspricht. Mit dem Erwerb der Beteiligung entstanden der EWZ Anschaffungsnebenkosten i.H.v. TEUR 30,0. Die folgende Darstellung enthält für die gesamte Immobilie sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße			4.081,0 qm
b). Art und Lage		Sozialimmobilie	

Mönchstraße 36		
		34431 Marsberg
c). Baujahr (Modernisierung/Sanierung)		ca. 1970 (2019)
d). Gebäudenutzfläche		2.780,0 qm
e). Leerstandsquote		0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		398.712,30 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote		0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		74,4%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		11,5
j). Verkehrswert		5.301.000,00 €
k). Kaufpreis		4.631.000,00 €
Immobilie		4.365.000,00 €
Inventar		266.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten		474.903,34 €
Grunderwerbsteuer	6,1%	283.725,00 €
Notarkosten - Kaufvertrag	0,5%	23.929,59 €
Notarkosten - GS-Bestellung	0,1%	2.498,25 €
Maklercourtage	3,4%	155.830,50 €
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,2%	8.939,00 €
Buchwert zum 31.12.2022		324.517,29 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		22.000,00 €
Installation einer Wasserenthärtungsanlage		10.000,00 €
Überarbeitung der Fassadenabdichtung		12.000,00 €

Beteiligung an der Westfälische Sozialimmobilien II Haus Phöbe Warburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Seit 02/2021 ist die EWZ an der Gesellschaft Westfälische Sozialimmobilien II Haus Phöbe Warburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend WS II genannt) beteiligt. Die WS II errichtet seit 12/2020 ein Senioren- und Pflegeheim in Warburg. Die Fertigstellung der Immobilie erfolgte in 01/2023. Das Senioren- und Pflegeheim ist langfristig an die Evangelische Frauenhilfe in Westfalen e.V., Soest vermietet und wird seit dem 01.02.2023 betrieben. Die EWZ hält einen Kapitalanteil i.H.v. 24,9 %, was einem Betrag von TEUR 860,0 entspricht. Mit dem Erwerb der Beteiligung entstanden der EWZ Anschaffungsnebenkosten i.H.v. TEUR 73,5. Die folgende Darstellung enthält für die gesamte Immobilie sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße		13.331,0 qm
b). Art und Lage	Sozialimmobilie	
	Bühlstraße	
		34414 Warburg
c). Baujahr (Modernisierung/Sanierung)		2021/2022



d). Gebäudenutzfläche		5.190,0 qm
e). Leerstandsquote		0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		0,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote		0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		76,1%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		20
j). Verkehrswert (entspricht dem Stand der derzeitigen Abschlagzahlungen)		8.332.700,00 €
k). Kaufpreis		8.332.727,04 €
Anzahlung - Immobilie / Gebäude	8.082.727,42 €	
Grund und Boden	250.000,00 €	
Inventar	0,00 €	
l). Anschaffungsnebenkosten		48.612,72 €
Grunderwerbsteuer	0,3%	16.250,00 €
Notarkosten	0,3%	14.729,23 €
Kosten - Aufstellung Bebauungsplan	0,1%	7.163,49 €
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,2%	10.470,00 €
Buchwert zum 31.12.2022		38.890,18 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Beteiligung an der Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Seit 11/2021 ist die EWZ an der Gesellschaft Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend WS III genannt) beteiligt. Die WS III ist Eigentümerin eines Alten- und Pflegeheims in Bad Driburg, welches langfristig an eine regionale Betreibergesellschaft verpachtet ist. Diese Betreibergesellschaft und die Betreibergesellschaft des Seniorenzentrums Steinhausen gehören der gleichen Unternehmensgruppe an. In 12/2022 hat die EWZ einen weiteren Kapitalanteil i.H.v. TEUR 550,0 zzgl. 5% Agio erworben. Somit hält die EWZ zur Zeit insgesamt einen Kapitalanteil i.H.v. 47,8 %, was einem Betrag von TEUR 1.100,0 entspricht. Mit dem Erwerb der Beteiligungen entstanden der EWZ insgesamt Anschaffungsnebenkosten i.H.v. TEUR 90,9. Die folgende Darstellung enthält für die gesamte Immobilie sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße		3.328,0 qm
b). Art und Lage	Sozialimmobilie Dringenberger Straße 46-48	
		33014 Bad Driburg
c). Baujahr/Modernisierung		1690/2003/2004/2013
d). Gebäudenutzfläche		3.500,0 qm
e). Leerstandsquote		0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		420.000,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote		0,0%



h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		75,8%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		18,5
j). Verkehrswert (entspricht dem Stand der derzeitigen Abschlagzahlungen)		6.549.000,00 €
k). Kaufpreis		5.440.000,00 €
Immobilie / Gebäude	4.551.980,68 €	
Grund und Boden	288.019,32 €	
Inventar	600.000,00 €	
l). Anschaffungsnebenkosten		520.150,57 €
Gründerwerbsteuer	0,3%	291.200,00 €
Notarkosten	0,3%	36.663,07 €
Maklercourtage	3,2%	172.788,00 €
Verkehrswertgutachten	0,1%	6.902,00 €
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,2%	12.597,50 €
Buchwert zum 31.12.2022		494.143,03 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		8.000,00 €
Erneuerung Feuerlöscher - Brandschutz	8.000,00 €	

Beteiligung an der Büropark Salzotten GmbH & Co. KG i.Gr. (vormals: Prof. Nastansky & Partner GbR)

Seit 10/2022 ist die EWZ an der Gesellschaft Büropark Salzotten GmbH & Co. KG (nachfolgend BPS genannt) beteiligt. Die BPS ist Eigentümerin eines Bürokomplexes (zwei separate Bauabschnitte) in Salzotten. Die Objekte werden bereits seit mehreren Jahren von der KVG verwaltet und die EWZ war bisher indirekt über die ISF 6 GmbH & Co. Vermögensanlage KG, Salzotten an diesen beteiligt. Seit 11/2022 hält die EWZ insgesamt Kapitalanteile i.H.v. TEUR 2.970,1 entsprechend 81,8 % des Gesamtkapitals. Mit dem Erwerb der Beteiligungen entstanden der EWZ insgesamt Anschaffungsnebenkosten i.H.v. TEUR 110,3. Die folgende Darstellung enthält für die gesamte Immobilie sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße	3.999,0 qm
b). Art und Lage	Büro-/Gewerbeimmobilie Gesecker Straße 53, 53 a 33154 Salzotten
c). Baujahr/Modernisierung	1993/1994/2005
d). Gebäudenutzfläche	2.202,0 qm
e). Leerstandsquote	0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete	211.190,01 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote	0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)	0,0%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	max. 3 Jahre
j). Verkehrswert (entspricht dem Stand der derzeitigen Abschlagzahlungen)	3.540.000,00 €



k). Kaufpreis			2.750.000,00 €
I. Bauabschnitt (1993/1994) ca.		1.565.000,00 €	
II. Bauabschnitt (2005) ca.		1.185.000,00 €	
l). Anschaffungsnebenkosten			0,00 €
Gründerwerbsteuer	0,0%	0,00 €	
Notarkosten	0,0%	0,00 €	
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,0%	0,00 €	
Buchwert zum 31.12.2022			0,00 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			150.000,00 €
Installation neuer Heizungs- und Klimatechnik		150.000,00 €	

Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen die 100 %-ige Beteiligung an der Komplementärin Westfälische Zinshaus Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Salzkotten. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 25,0. Das Jahresergebnis ist ausgeglichen.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft die Aktivierung von Disagien, Anlegerverwaltungskosten und von Mieterlösen, die dem kommenden Geschäftsjahr zuzuordnen sind. Die Disagien werden linear über den Zinsfestschreibungszeitraum aufgelöst, die Anlegerverwaltungskosten linear über einen Zeitraum von maximal 10 Jahren. Zum Bilanzstichtag beträgt der aktive Rechnungsabgrenzungsposten TEUR 54,3 (Vorjahr: TEUR 70,1).

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussprüfung.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

	Geschäftsjahr Restlaufzeit			Vorjahr Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Kredite	313,5 TEUR	1.097,3 TEUR	4.880,3 TEUR	284,2 TEUR	984,4 TEUR	3.517,8 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	621,5 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR	17,9 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
sonstige Verbindlichkeiten	56,2 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR	57,1 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
	991,2 TEUR	1.097,3 TEUR	4.880,3 TEUR	349,2 TEUR	984,4 TEUR	3.517,8 TEUR

Die langfristigen Kredite sind durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen besichert und werden zum Teil durch Dritte verbürgt.

Eigenkapital, Fondsvermögen

Der Gesamtbetrag der angebotenen und platzierten Anteile beträgt TEUR 29.190,6. Der Mindestanteil an der EWZ beträgt TEUR 5,0. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme konnten maximal 5.839 Anteile ausgegeben werden.

Nettoinventarwert	Nettoinventarwert je Anteil			durchschnittlicher Nettoinventarwert	
zum 31.12.2022	14.087,0 TEUR	614,13 €	61,4%	im Jahr 2022	12.804,4 TEUR



Nettoinventarwert		Nettoinventarwert je Anteil		durchschnittlicher Nettoinventarwert	
zum 31.12.2021	11.521,8 TEUR	530,47 €	53,0%	im Jahr 2021	11.045,7 TEUR
zum 31.12.2020	10.569,5 TEUR	514,08 €	51,4%	im Jahr 2020	10.352,6 TEUR

Der rechnerische Anteilwert ergibt sich aus dem Nettoinventarwert zum 31.12. eines Jahres in Bezug auf einen Kommanditanteil mit einer Beteiligungssumme i.H.v. EUR 1.000,00 und berechnet sich aus der Formel (Nettoinventarwert / eingezahltes Kommanditkapital * EUR 1.000,00). Hinweis:

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

Der NIW der EWZ hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Bilanzstichtag von TEUR 11.521,8 auf insgesamt TEUR 14.087,0 um TEUR 2.562,2 bzw. 22,3 % erhöht. Bezogen auf einen eingezahlten Kapitalanteil eines Musteranlegers von EUR 1.000,00 ergibt das einen NIW von EUR 614,13 (Vorjahr: EUR 530,47).

Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	373.008,85	155.417,49
2. Einstellung in den Ausgleichsposten für eigene Anteile	0,00	25.000,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	373.008,85	130.417,49
4. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00 €	0,00 €
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00 €	0,00 €
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00 €	0,00 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	11.521.832,17 €	10.569.510,43 €
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-1.016.459,97 €	-958.860,39 €
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	1.218.241,85 €	1.159.885,13 €
3. realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	373.008,85 €	130.417,49 €
4. nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.990.337,70 €	620.879,51 €
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	14.086.960,60 €	11.521.832,17 €

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:



	Kommanditisten			Summe	Summe Vorjahr
	Komplementärin	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger		
festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	0,00 €	2.000,00 €	29.188.563,07 €	29.190.563,07 €	29.190.563,07 €
nicht geleistete Einlagen	0,00 €	0,00 €	-6.252.362,72 €	-6.252.362,72 €	-7.470.604,57 €
Kapitalrücklagekonto (Kapitalkonto II)	0,00 €	0,00 €	1.458.370,64 €	1.458.370,64 €	1.458.370,64 €
Gewinn- und Verlustanteile (Kapitalkonto III)	0,00 €	-5.472,91 €	-6.154.614,28 €	-6.160.087,19 €	-6.533.096,04 €
variables Kapitalkonto (Kapitalkonto IV)	0,00 €	-1.550,00 €	-6.877.760,61 €	-6.879.310,61 €	-5.862.850,64 €
Fondsvermögen	0,00 €	-5.022,91 €	11.362.196,10 €	11.357.173,19 €	10.782.382,46 €
Rücklage Zeitwertveränderung				2.729.787,41 €	739.449,71 €
Eigenkapital				14.086.960,60 €	11.521.832,17 €

Vorstehende Tabelle bezieht sich auf die Darstellung einer Anteilsklasse. Die individuellen Kapitalkonten der Kommanditisten können voneinander abweichen.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die betriebliche Leistung entspricht im Wesentlichen den Einnahmen aus der Vermietung der Immobilienobjekte der Gesellschaft.

Das Anlagekonzept der Gesellschaft sieht vor, dass Gesellschafter ihre Kommanditeinlage durch monatliche Sparraten einzahlen können. Für das noch nicht eingezahlte Kapital des jeweiligen Gesellschafters ist ein zusätzliches Verwaltungsentgelt zu zahlen, welches in der Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthalten ist. Die Gesellschaft hat für die betreffenden Gesellschafter die jährliche Abrechnung der Einzahlungen erstellt. Darüber hinaus werden in dieser Positionen auch die Einnahmen aus den Beteiligungen verbucht. Diese sind im Berichtsjahr um TEUR 310,0 auf insgesamt TEUR 342,7 (Vorjahr: TEUR 32,7) gestiegen. Insgesamt wurden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge i.H.v. TEUR 507,7 (Vorjahr: TEUR 195,7) erwirtschaftet.

Die Position „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ fasst die Zinsen für alle Darlehen der Gesellschaft für die Finanzierungen der Vermögensgegenstände zusammen. Im Berichtsjahr wurden Zinsen i.H.v. TEUR 71,6 (Vorjahr: TEUR 81,3) gezahlt.

Angaben zu Vergütungen

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit der KVG inklusive der Buchhaltungsvergütung kann pro Jahr bis zu 2,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (NIW) betragen. Im Berichtsjahr betrug die laufende Verwaltungsgebühr TEUR 198,0 inkl. gesetzl. USt und für die Beratungsleistungen der Buchführung TEUR 23,0 inkl. gesetzl. USt (netto: TEUR 19,3). Dies entspricht 1,73 % des durchschnittlichen NIW zum 31.12.2022.

Über die vorgenannten regulativen Verwaltungsleistungen hinaus erbringt die KVG für die EWZ Dienstleistungen des Asset- und Propertymanagement. Die Vergütung für diese Tätigkeit kann pro Jahr bis zu 1,55 % des durchschnittlichen NIW betragen. Im Berichtsjahr betrug die laufende Gebühr TEUR 74,1 inkl. gesetzl. USt. Dies entspricht 0,58 % des durchschnittlichen NIW zum 31.12.2022.

Für die Übernahme der Leistungen des Treuhandkommanditisten erhält die SUP ein jährliches Honorar i.H.v. TEUR 7,6 inkl. gesetzl. USt (netto: TEUR 6,4) entsprechend 0,06 % des durchschnittlichen NIW zum 31.12.2022.

Aufgrund der im Berichtsjahr getätigten Investitionen erhält die KVG einmalige Transaktionskosten i.H.v. TEUR 188,0 inkl. gesetzl. USt (netto: TEUR 158,0) entsprechend 1,47 % des durchschnittlichen NIW zum 31.12.2022.

Von der EWZ wurden weder feste noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der KVG geleistet. Diese Vergütungen leistet die KVG ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen. Ein Carried Interest aus der EWZ wurde nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen noch vereinbart ist. Die Vergütungsregeln der KVG stehen im Einklang mit etwaigen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken.

Hinsichtlich der Vergütungsgrundsätze und -praktiken der KVG stehen die festen und variablen Vergütungen der Mitarbeiter von KVG in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung - wenn vereinbart - derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus initialen Erlösen der KVG aus der Fondsemission errechnet.

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an den langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der berechtigten Mitarbeiter bei KVG mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der EWZ ist es möglich, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen an- oder verkauft werden. In der Vergütung bei KVG werden jedoch Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe hohe variable Vergütungen zu generieren.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Publikumsvermögens:



	Betrag (brutto)	in % zum NIW
durchschnittlicher Nettoinventarwert	12.804.396,39 €	
Gesamtkosten	562.156,16 €	4,39%
- laufende Verwaltungsgebühren (KVG)	198.000,00 €	1,55%
- laufende Vergütung Buchführung	23.014,60 €	0,18%
laufende Vergütung an die KVG	221.014,60 €	1,73%
- laufende Treuhandvergütung (Treuhandkommanditist/KVG)	7.553,16 €	0,06%
- laufende Vergütung Asset- und Propertymanagement (KVG)	74.051,55 €	0,58%
- einmalige Transaktionsgebühren für den Erwerb (KVG)	188.049,83 €	1,47%
sonstige Vergütung an die KVG gemäß Anlagebedingungen	269.654,54 €	2,11%
Haftungsvergütung an die Komplementärin	3.094,00 €	0,02%
Geschäftsführungsvergütung	12.000,00 €	0,09%
Vergütung für die Verwahrstelle	20.825,81 €	0,16%
Steuerberatungskosten	6.412,21 €	0,05%
Prüfungskosten	29.155,00 €	0,23%
sonstige laufende Verwaltungskosten	71.487,02 €	0,55%

Aufgrund des festgestellten durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum 31.12.2022 werden für die laufenden Verwaltungsgebühren, die laufende Treuhandvergütung und für die Verwahrstellenvergütung Schlussrechnungen mit Spitzenausgleich in laufender Rechnung des Jahres 2023 durchgeführt.

Angaben zu Nachhaltigkeitsrisiken und nachhaltigen Finanzprodukten

Hinsichtlich der Nachhaltigkeitsrisiken der EWZ wird auf die Ausführungen in den Abschnitten „I. Tätigkeitsbericht - Nachhaltigkeit“ und „V. Chancen- und Risikobericht - Hauptanlagerisiken“ verwiesen.

Die der EWZ zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen gemäß Anlagebedingungen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt direkt keine Mitarbeiter.

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin

Komplementärin der Gesellschaft ist die Westfälische Zinshaus Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Salzkotten, mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. TEUR 25,0. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Dr. Uwe Baer, kfm. Angestellter, Salzkotten, und Rechtsanwalt und Notar a.D. Heinrich Emrich, Paderborn.

Geschäftsführung

Dr. Uwe Baer, Salzkotten, und Heinrich Emrich, Paderborn, sind als Geschäftsführer der Komplementärin zur Vertretung und Geschäftsführung der Fondsgesellschaft gem. § 181 BGB jeweils allein berechtigt.



Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat im Berichtsjahr eine Haftungsentschädigung i.H.v. TEUR 2,6 zzgl. gesetzl. USt. entsprechend TEUR 3,1 inkl. gesetzl. USt. erhalten, was einer Höhe von 0,02 % des durchschnittlichen NIW inkl. gesetzl. USt. entspricht und somit innerhalb der Grenzen der Anlagebedingungen von 0,06 % inkl. gesetzl. USt. liegt.

Die Geschäftsführer der EWZ haben im Berichtsjahr ein Entgelt für die Geschäftsführertätigkeit i.H.v. TEUR 12,0 auf abgekürztem Zahlungsweg in Vereinbarung mit der Komplementärin erhalten, was einer Höhe von 0,09 % des durchschnittlichen NIW entspricht und somit innerhalb der Grenzen der Anlagebedingungen von 0,18 % inkl. gesetzl. USt. liegt.

Beirat / Anlegerkommission

Ein Beirat oder eine Anlegerkommission besteht im Berichtsjahr nicht.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Bis zur Aufstellung des Lageberichts haben sich nach Schluss des Berichtsjahres 2022 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Salzkotten, den 15.06.2023

Westfälische Zinshaus Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

Geschäftsführung

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Salzkotten

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des 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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht



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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Erste Westfälischen Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2022 geprüft.



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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

Warendorf, 30.06.2023

Markfort Rehbaum & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ute Rehbaum, Wirtschaftsprüferin

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. §§ 264 Abs. 2 S. 3, 289 Abs. 1 S. 5 HGB



Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen 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, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Salzkotten, den 15.06.2023

Westfälische Zinshaus Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

Dr. Uwe Baer

und

Heinrich Emrich

Geschäftsführung

Zusätzliche Informationspflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2022

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der EWZ, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, beträgt 0 % zum Stichtag 31.12.2022.

Bei den vorgenannten besonderen Regelungen müsste es sich gem. Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 um eine Regelung handeln, die sich unmittelbar aus der Illiquidität der Vermögenswerte eines Investmentvermögens ergibt, sich auf die speziellen Rückgaberechte der Anleger bei einer bestimmten Art von Investmentanteilen auswirken und die maßgeschneidert oder von der Regelung der allgemeinen Rückgaberechte der Anleger abgetrennt ist.

Derartige besondere Regelungen bestehen bei der EWZ nicht, zumal allgemeine Rückgaberechte bei der EWZ nicht vorgesehen sind.

Das Liquiditätsmanagementsystem der SUP erfasst und überwacht für das Investmentvermögen die Liquiditätsrisiken. Ferner hat sie darauf zu achten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlage der EWZ mit seinen Verbindlichkeiten deckt.

Es ergaben sich im Berichtsjahr keine Änderungen zu den ursprünglichen, in den Verkaufsunterlagen dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagementsystems der EWZ.

Die EWZ hat im Jahr 2022 zwei Beteiligungen an Objektbesitzgesellschaften gezeichnet. Aus diesen Beteiligungen erwirtschaftet die EWZ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und erhält plangemäß jährliche Liquiditätsausschüttungen. Darüber hinaus hat die EWZ im Berichtsjahr eine Verkaufstransaktion durchgeführt.

Durch die Vermietung/Verpachtung der Immobilien unterliegt die EWZ Marktpreis-, Adressenausfall-, Liquiditäts- sowie operationellen Risiken im Sinne von § 5 Abs. 3 KAVerOV. Im Risikomanagementsystem der SUP wurde der Lebenszyklus der EWZ in fünf Phasen eingeteilt, in denen die genannten Risiken in unterschiedlicher Ausprägung auftreten können: Due Diligence, Erwerb und Finanzierung, Konzeption und Vertrieb, Bewirtschaftung sowie Liquidation/Veräußerung. Die SUP hat die Subrisiken jeder Phase identifiziert. In Abhängigkeit vom Lebenszyklus der EWZ überwacht sie die vordefinierten Risikolimits der jeweiligen Phase und schreitet bei Limit-Überschreitungen ein.

Zum Stichtag befand sich die EWZ noch in der Einzahlungsphase, da trotz vollständiger Platzierung zum Schließungszeitpunkt 21.06.2017 produktbedingt noch Kommanditeinlagen ausstehend waren. Gleichzeitig hat für alle Investitionsobjekte / Vermögensgegenstände die Phase der Bewirtschaftung begonnen. Die SUP hat dementsprechend die Miet-/Pachteingänge der EWZ bzw. der Ausschüttungen der EWZ laufend überwacht. Um frühzeitig etwaige risikobehaftete Entwicklungen bei den Mietern/Pächtern bzw. den Beteiligungsgesellschaften erkennen zu können, wertet die SUP unter anderem die zur Verfügung stehenden Informationen der Mieter/Pächter sowie der in Eigenverwaltung stehenden Beteiligungsgesellschaften des AIF EWZ - insbesondere Jahresabschlüsse - aus.

Größere, ungeplante Aufwendungen werden dem Risikomanagement intern gemeldet, um rechtzeitig Gegenmaßnahmen (z.B. Ausschüttungsreduzierungen zur Ansammlung zusätzlicher Liquidität) durchführen zu können. Die Nutzung von Objektbesichtigungsberichten aus regelmäßig stattfindenden, eigenen Besichtigungen und die Überwachung ggf. neuer gesetzlicher Anforderungen für den Betrieb oder den Objektstandort ermöglichen es der SUP, potenziell wertmindernde Faktoren zeitnah zu erkennen.

Im Berichtsjahr waren keine Risikosteuerungsmaßnahmen nötig, da entsprechende Risikolimits nicht bzw. nicht gravierend überschritten wurden. Dies betrifft insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen und Wertentwicklungen am Objekt.

Der maximale Umfang von Krediten, die die EWZ einsetzen kann, liegt in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen bei maximal 60,0 % des Wertes der EWZ. Zum Stichtag 31.12.2022 betrug der Umfang der Kredite der EWZ 57,6 % des Wertes der in der EWZ befindlichen Vermögenswerte.



Die Wiederverwendung von etwaigen Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt werden, waren und sind weiterhin nicht vorgesehen. Entsprechend gab es im Berichtszeitraum auch keine Änderungen etwaiger Rechte hierzu.

Salzkotten, den 15.06.2023

Scholz und Partner GmbH

Frank Iggesen

Mitglied der Geschäftsleitung

Scholz und Partner GmbH

Jan Ebentreich

Mitglied der Geschäftsleitung

sonstige Berichtsbestandteile

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 21.09.2023 festgestellt.