

## Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Erlangen	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	10.10.2016

**ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**  
**Erlangen**

**Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015**

### Inhaltsverzeichnis

- I. Jahresabschluss
  - A. Bilanz
  - B. Gewinn- und Verlustrechnung
  - C. Anhang
    - 1. Allgemeine Angaben
    - 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
    - 3. Angaben zur Bilanz
    - 4. Angaben zu Ergebnisverwendung, Eigenkapital, Fondvermögen und Anteilswert

5. Angaben zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

6. Sonstige Angaben

## II. Lagebericht

### A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

3. Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

### B. Wirtschafts- und Tätigkeitsberichtsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Tätigkeitsbericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Berichtszeitraum

3. Geschäftsverlauf

4. Lage der Gesellschaft

### C. Nachtragsbericht

### D. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem
2. wesentliche Risiken des AIF
3. Risikosteuerung der Risiken der Anlageklasse Immobilien
4. Risikobewertung
5. Einsatz von Finanzinstrumenten
6. Leverages

E. Prognosebericht

F. Sonstige Angaben

1. Vergütungsbericht gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1. und 2. KAGB in Verbindung mit §§ 135,158
2. KAGB
3. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB
4. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB in Verbindung mit §§ 135 und 158 KAGB

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

## IV. Bestätigung des Abschlussprüfers nach §§ 136,159 KAGB

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

## I. Jahresabschluss

## A. Bilanz

## A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2015 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2014 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
1. Beteiligungen	25.786.121,07	31,06	1.970.672,05	2,75
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.713.481,08	2,06	2.102.198,31	2,93
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	55.715.067,83	67,12	61.909.767,71	86,30
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00	5.925.220,00	8,26
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	10.269,35	0,01
Summe Aktiva	83.214.669,98		71.918.127,42	

## B. Passiva

1. Rückstellungen	51.000,00	0,06	45.207,25	0,06
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	0,00	0,00	5,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	155.236,57	0,19	131.957,80	0,18
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	2.554,23	0,00
b) Andere	90,31	0,00	4.375,00	0,01

	Geschäftsjahr 31.12.2015 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2014 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil	71.758.122,03	86,45	65.279.256,09	91,00
b) Kapitalrücklagen	4.539.100,00	5,47	4.539.100,00	6,33
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	6.711.121,07	8,08	1.915.672,05	2,67
	83.008.343,10	100,00	71.734.028,14	100,00
Summe Passiva	83.214.669,98		71.918.127,42	

## B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2015 in Euro	Geschäftsjahr 31.12.2014 in Euro
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.902.619,66	1.621.623,96
b) Sonstige betriebliche Erträge	1.116.697,54	42.724,72
Summe der Erträge	3.019.317,20	1.664.348,68
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	- 1.750,00
b) Verwaltungsvergütung	-746.945,52	- 440.841,56
c) Verwahrstellenvergütung	-162.004,82	- 162.122,63
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-51.791,50	- 35.000,00
e) Sonstige Aufwendungen	-20.251,79	- 8.040.183,15
Summe der Aufwendungen	-980.993,63	- 8.679.897,34
3. Ordentlicher Nettoertrag	2.038.323,57	- 7.015.548,66
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.038.323,57	- 7.015.548,66
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	4.795.449,02	1.940.672,05
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	- 25.000,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	4.795.449,02	1.915.672,05

	Geschäftsjahr 31.12.2015 in Euro	Geschäftsjahr 31.12.2014 in Euro
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	6.833.772,59	- 5.099.876,61

## C. Anhang

### 1. Allgemeine Angaben

#### a) Firma und Sitz

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.

Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

(früher firmierend unter ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding KG, im Folgenden ZBI Professional 8, AIF, Gesellschaft, oder Fondsgesellschaft genannt)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

#### b) Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung der Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 261 bis 272 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zum Nutzen der Kommanditisten.

#### c) Geschäftsführung und Vertretung

Die Gesellschaft wird gesetzlich durch die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH vertreten. Sie ist zur Geschäftsführung in der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und bildet die Geschäftsleitung.

Auf Basis des mit Wirkung zum 13.05.2013 mit der ZBI Fondsmanagement AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages hat die Komplementärin alle gemäß dem (KAGB) vorgesehenen Aufgaben auf die KVG übertragen.

#### d) Gesetzliche Grundlagen zur Jahresabschlusserstellung

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des § 158 in Verbindung mit § 135 des (KAGB) und den Bestimmungen der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt.

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind gemäß §§ 21, 22 KARBV gegliedert.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des AIF erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches

(HGB), soweit sich aus den Bestimmungen des KAGB und der KARBV nichts anderes ergab.

## **2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **a) Änderungen gegenüber dem Vorjahr**

Bei den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ergaben sich mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten beiden Sachverhalte gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen.

In die gesondert anzusetzenden Anschaffungsnebenkosten werden Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb von Beteiligungen nicht mehr einbezogen. Die im Vorjahr in der Vermögensaufstellung einer Immobilien-Gesellschaft aktivierten Beträge von 1,442 Mio. Euro wurden zum 31.12.2015 in voller Höhe wertmindernd ausgebucht.

Beteiligungserträge aus Immobilien-Gesellschaften werden in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht mehr als Erträge aus Sachwerten, sondern unter dem Posten Zinsen und ähnliche Erträge ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

### **b) Beteiligungen der Fondsgesellschaft an Immobilien-Gesellschaften des AIF**

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden mit dem Verkehrswert angesetzt. Dieser entspricht dem Net Asset Value (Nettovermögenswert) und ergibt sich aus der Summe aller Vermögensgegenstände der Beteiligungsgesellschaft abzüglich ihrer Schulden. Grundlage für die Ermittlung des Beteiligungswerts ist eine Vermögensaufstellung, in der folgende Bewertungsgrundsätze zur Anwendung kommen:

#### **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte (Sachanlagen)**

Die Ermittlung des Wertes der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte (Sachanlagen) erfolgt durch einen unabhängigen externe Bewerter nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards.

Danach bemisst sich der Wert einer Immobilie nach dem Marktwert, d.h. dem Betrag, zu dem die Immobilie am Wertermittlungstichtag nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei Käufer- und Verkäuferseite mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handeln.

Die Berechnung des Marktwertes stützt sich auf eine dynamische Barwertberechnung in Form der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren). Nach dieser Methode werden die während eines Detailplanungszeitraums von zehn Jahren erwarteten Einzahlungsüberschüsse aus der Immobilie auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Nach Ablauf der zehn Jahre wird ein hypothetischer Verkaufswert abzüglich marktüblicher Erwerbsnebenkosten angesetzt und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Die Einzahlungsüberschüsse des Detailplanungszeitraums werden aus den erwarteten Mieteinnahmen und den erwarteten Ausgaben für die Immobilienbewirtschaftung (Kosten der Verwaltung, Instandhaltung und Renovierung leerstehender Einheiten, nicht umlegbare Betriebskosten, das Mietausfallwagnis und Kosten der Wiedervermietung) abgeleitet. Soweit erforderlich werden zusätzlich Beträge für die Instandhaltung und für die zur Verbesserung der Immobilie notwendigen Investitionen, die nicht durch die laufende Instandhaltung und vermietungsbedingte Renovierung gedeckt sind, berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des hypothetischen Verkaufswertes wird unter Annahme einer unendlichen Nutzungsdauer ein stabilisierter jährlicher Nettoreinertrag und ein angemessener Kapitalisierungszins, der auch das zukünftige Wachstum der Zahlungsströme berücksichtigt, zugrunde gelegt.

Sämtliche Bewertungsparameter einschließlich der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch unter Berücksichtigung der individuellen Chancen und Risiken der einzelnen Immobilie ermittelt.

Beim Erwerb von Immobilien anfallende Anschaffungsnebenkosten werden in der Vermögensaufstellung über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über 10 Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird innerhalb der zugrunde gelegten Abschreibungsdauer die Immobilie veräußert, erfolgt eine vollständige Abschreibung des Restwerts.

Sonstige Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) der Immobilien-Gesellschaften fließen in die Vermögensaufstellung mit ihren Nennwerten ein.

Forderungen werden grundsätzlich ebenfalls zum Nennbetrag angesetzt. Dem Ausfallrisiko wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Der Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag. Soweit die Immobilien-Gesellschaft der Besteuerung unterliegt, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvträge latente Steuern gebildet.

Verbindlichkeiten der Objektgesellschaften werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

### **c) Sonstige Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft**

Die für die Vermögensgegenstände der Beteiligungsgesellschaften genannten Grundsätze werden auch auf die sonstigen Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft angewandt.

## **3. Angaben zur Bilanz**

### **a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zum 31.12.2015**

Der AIF ist an Bestandsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG sowie Handelsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH beteiligt. Die Bestandsgesellschaften haben Immobilien erworben um diese nachhaltig zu bewirtschaften. Die Handelsgesellschaften betreiben gewerblichen Handel mit den erworbenen Immobilien.

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	beteiligte Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Beteiligungsquote	Beteiligungshöhe ZBI Prof. B
1	ZBI F 801 GmbH & Co. KG	F 801	ZBI Prof. 8	100,00%	100,00%
2	ZBI F 802 GmbH & Co. KG	F 802	ZBI Prof. 8	100,00%	100,00%



lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	beteiligte Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Beteiligungsquote	Beteiligungshöhe ZBI Prof. B
3	ZBI F 803 GmbH & Co. KG	F 803	ZBI Prof. 8	100,00%	100,00%
4	ZBI Fonds 8 H/GmbH	8 H	ZBI Prof. 8	100,00%	100,00%
5	ZBI Fonds 8 H2/GmbH (früher firmierend unter arsago Real Estate II GmbH)	8 H2	8 H	94,00%	94,00%
6	SEWOGES Service- und Wohnungsunternehmen GmbH	Sewoge	8 H2	94,90%	89,21%
	Summe				

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Höhe des handelsrechtlichen Eigenkapitals in Mio. Euro	Gründungs-/Erwerbsdatum	Sitz der Gesellschaft
1	ZBI F 801 GmbH & Co. KG	F 801	0,050	15.10.2012	Erlangen
2	ZBI F 802 GmbH & Co. KG	F 802	6,484	13.08.2013	Erlangen
3	ZBI F 803 GmbH & Co. KG	F 803	-0,702	06.12.2013	Erlangen
4	ZBI Fonds 8 H/GmbH	8 H	10,760	15.10.2012	Erlangen
5	ZBI Fonds 8 H2/GmbH (früher firmierend unter arsago Real Estate II GmbH)	8 H2	1,196	30.04.2014	Erlangen
6	SEWOGES Service- und Wohnungsunternehmen GmbH	Sewoge	4,337	30.04.2014	Erlangen
	Summe		22,125		

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Verkehrswert der Beteiligung in Mio. Euro <sup>1</sup>	Kaufpreis Beteiligung in Mio. Euro <sup>2</sup>	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/ Steuern in Mio. Euro <sup>3</sup>
1	ZBI F 801 GmbH & Co. KG	F 801	1,207	0,010	0,000
2	ZBI F 802 GmbH & Co. KG	F 802	9,176	0,010	0,000
3	ZBI F 803 GmbH & Co. KG	F 803	2,529	0,010	0,000
4	ZBI Fonds 8 H/GmbH	8 H	12,874	0,025	0,000
5	ZBI Fonds 8 H2/GmbH (früher firmierend unter arsago Real Estate II GmbH)	8 H2	5,816	6,257	0,033

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Verkehrswert der Beteiligung in Mio. Euro <sup>1</sup>	Kaufpreis Beteiligung in Mio. Euro <sup>2</sup>	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/ Steuern in Mio. Euro <sup>3</sup>
6	SEWOGEService- und Wohnungsunternehmen GmbH	Sewoge	16,070	0,000	0,000
	Summe		47,672	6,320	0,033

im Verhältnis  
zum Kaufpreis  
zum Zeitpunkt  
der

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in Mio. Euro	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in Mio. Euro	Anschaffung in %
1	ZBI F 801 GmbH & Co. KG	F 801	0,000	0,000	0,00
2	ZBI F 802 GmbH & Co. KG	F 802	0,000	0,000	0,00
3	ZBI F 803 GmbH & Co. KG	F 803	0,000	0,000	0,00
4	ZBI Fonds 8 H/GmbH	8 H	0,000	0,000	0,00
5	ZBI Fonds 8 H2/GmbH (früher firmierend unter arsago Real Estate II GmbH)	8 H2	1,346	1,380	22,04
6	SEWOGEService- und Wohnungsunternehmen GmbH	Sewoge	0,000	0,000	0,00
	Summe		1,345	1,380	21,85

<sup>1</sup> Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem Wert in der Vermögensaufstellung der beteiligten Gesellschaft

<sup>2</sup> Der Kaufpreis der Beteiligung entspricht den ursprünglichen Anschaffungskosten, bzw. bei selbst gegründeten Gesellschaften der Einlage bei Gründung

<sup>3</sup> Bei allen Gesellschaften mit 0,000 Mio. Euro Anschaffungsnebenkosten handelt es sich entweder um durch den AIF selbst gegründete Beteiligungsgesellschaften bzw. im Fall der Sewoge um eine Beteiligungsgesellschaft der 8 H2, deren Anschaffungsnebenkosten dieser Gesellschaft zuzuordnen sind

## b) Bestand der zum 31.12.2015 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

### (1) Immobilienverzeichnis

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	PLZ	Stadt	Stadtteil
1	F 801	12627	Berlin	Hellersdorf
2	8 H	10961	Berlin	Kreuzberg

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	PLZ	Stadt	Stadtteil
3	F 803	12207	Berlin	Lichterfelde
4	F 803	12359	Berlin	Neukölln
5	8 H2	10967	Berlin	Neukölln
6	8 H	12049	Berlin	Neukölln
7	8 H	13403	Berlin	Reinickendorf
8	8 H	13853	Berlin	Spandau
9	8 H	13595	Berlin	Spandau
10	F 803	13595	Berlin	Spandau
11	F 801	13595	Berlin	Spandau
12	F 801	13581	Berlin	Spandau
13	8 H	12169	Berlin	Steglitz
14	8 H	13357	Berlin	Wedding
15	F 803	13347	Berlin	Wedding
16	F 801	13347	Berlin	Wedding
17	F 802	44801	Bochum	
18	F 803	01277	Dresden	Gruna
19	F 803	01127	Dresden	Pieschen
20	F 802	99817	Eisenach	
21	F 802	99092	Erfurt	
22	F 802	99089	Erfurt	
23	F 802	99092	Erfurt	
24	F 802	99089	Erfurt	
25	F 802	99085	Erfurt	
26	F 802	99085	Erfurt	
27	F 802	99085	Erfurt	
28	F 802	99085	Erfurt	Altstadt
29	F 802	99085	Erfurt	Krämpfervorstadt
30	F 802	45128	Essen	
31	F 803	01705	Freital	Hainsberg
32	F 802	45888	Gelsenkirchen	
33	F 802	45888	Gelsenkirchen	

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	PLZ	Stadt	Stadtteil
34	F 802	45888	Gelsenkirchen	
35	F 802	45883	Gelsenkirchen	
36	F 802	45888	Gelsenkirchen	
37	F 803	01809	Heidenau	Heidenau-Süd
38	F 803	01809	Heidenau	Heidenau-Süd
39	8 H	04249	Leipzig	Großzoscher
40	F 802	39108	Magdeburg	
41	F 803	39114	Magdeburg	Cracau
42	F 802	39108	Magdeburg	Stadtfeld
43	F 803	39112	Magdeburg	Sudenburg
44	F 803	01796	Pima	Süd-Vorstadt
45	F 803	01796	Pima	Zehlsta
46	8 H	01445	Radebeul	Naundorf
47	Sewoge	01987	Schwarzheide	
48	Sewoge	01987	01987 Schwarzheide	
49	Sewoge	01987	Schwarzheide	
50	Sewoge	01987	Schwarzheide	
51	Sewoge	01987	Schwarzheide	
52	Sewoge	01987	Schwarzheide	
53	Sewoge	01987	Schwarzheide	
54	Sewoge	01987	Schwarzheide	
55	Sewoge	01987	Schwarzheide	
56	Sewoge	01987	Schwarzheide	
57	Sewoge	01987	Schwarzheide	
58	Sewoge	01987	Schwarzheide	
59	Sewoge	01987	Schwarzheide	
60	Sewoge	01987	Schwarzheide	
61	Sewoge	01987	Schwarzheide	
62	Sewoge	01987	Schwarzheide	
63	Sewoge	01987	Schwarzheide	
64	Sewoge	01987	Schwarzheide	

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	PLZ	Stadt	Stadtteil
65	Sewoge	01987	Schwarzheide	
66	Sewoge	01987	Schwarzheide	
67	Sewoge	01987	Schwarzheide	
68	Sewoge	01987	Schwarzheide	
69	Sewoge	01987	Schwarzheide	
70	Sewoge	01987	Schwarzheide	
71	Sewoge	01987	Schwarzheide	
72	Sewoge	01987	Schwarzheide	
73	Sewoge	01987	Schwarzheide	
74	Sewoge	01987	Schwarzheide	
75	Sewoge	01987	Schwarzheide	
76	Sewoge	01987	Schwarzheide	
77	Sewoge	01987	Schwarzheide	
78	Sewoge	01987	Schwarzheide	
79	Sewoge	01987	Schwarzheide	
80	Sewoge	01987	Schwarzheide	
81	Sewoge	01987	Schwarzheide	
82	Sewoge	01987	Schwarzheide	
83	Sewoge	01987	Schwarzheide	
84	Sewoge	01987	Schwarzheide	
85	Sewoge	01987	Schwarzheide	
86	Sewoge	01987	Schwarzheide	
87	Sewoge	01987	Schwarzheide	
88	Sewoge	01987	Schwarzheide	
89	Sewoge	01987	Schwarzheide	
90	Sewoge	01987	Schwarzheide	
91	Sewoge	01987	Schwarzheide	
92	Sewoge	01987	Schwarzheide	
93	Sewoge	01987	Schwarzheide	
94	Sewoge	01987	Schwarzheide	
95	Sewoge	01987	Schwarzheide	

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	PLZ	Stadt	Stadtteil
96	Sewoge	01987	Schwarzheide	
97	Sewoge	01987	Schwarzheide	
98	Sewoge	01987	Schwarzheide	
99	Sewoge	01987	Schwarzheide	
100	Sewoge	01987	Schwarzheide	
101	Sewoge	01987	Schwarzheide	
102	Sewoge	01987	Schwarzheide	
103	Sewoge	01987	Schwarzheide	
104	Sewoge	01987	Schwarzheide	
105	Sewoge	01987	Schwarzheide	
106	Sewoge	01987	Schwarzheide	
107	Sewoge	01987	Schwarzheide	
108	Sewoge	01987	Schwarzheide	
109	Sewoge	01987	Schwarzheide	
110	Sewoge	01987	Schwarzheide	
111	Sewoge	01987	Schwarzheide	
112	Sewoge	01987	Schwarzheide	
113	Sewoge	01987	Schwarzheide	
114	Sewoge	01987	Schwarzheide	
115	Sewoge	01987	Schwarzheide	
116	Sewoge	01987	Schwarzheide	
117	Sewoge	01987	Schwarzheide	
118	Sewoge	01987	Schwarzheide	
119	Sewoge	01987	Schwarzheide	
120	Sewoge	01987	Schwarzheide	
121	Sewoge	01987	Schwarzheide	
122	Sewoge	01987	Schwarzheide	
123	Sewoge	01987	Schwarzheide	
124	Sewoge	01987	Schwarzheide	
125	Sewoge	01987	Schwarzheide	
126	Sewoge	01987	Schwarzheide	

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	PLZ	Stadt	Stadtteil
127	Sewoge	01987	Schwarzheide	
128	Sewoge	01987	Schwarzheide	
129	8 H	04425	Taucha	
130	F 802	99423	Weimar	
131	F 802	99425	Weimar	
132	F 802	99423	Weimar	
Summe				

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Straße	Art des Grundstücks <sup>A</sup>	Baujahr
1	F 801	Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21,23, Kokoschkastraße 22,24, Janusz-Korczak Straße 31	M	1997
2	8 H	Zossener Straße 30	W	1960
3	F 803	Ostpreußendamm 71,71 A	W	1974
4	F 803	Buschkrugallee 54,56	M	1910
5	8 H2	Urbanstraße 105	W	1972
6	8 H	Weisestraße 49	W	1900
7	8 H	011 enhauer Straße 38,38 a	W	1984
8	8 H	Falkenseer Chaussee 274,275 a-e, 276 a-e, 277 a-f, 278 a-c, Hohenzollernring 145,146,147,148,149, Zweibrücker Straße 48,50,52,54,56	W	1937-1939
9	8 H	Kuhnertstraße 6	W	1984
10	F 803	Pichelsdorfer Straße 139,141	M	1901
11	F 801	Pichelsdorfer Straße 47	M	1989
12	F 801	Seeburger Weg 6,8 u. Stellplätze	W	1977
13	8 H	Bergstraße 78,79	W	1984
14	8 H	Badstraße 19 a, 19 b, Stettiner Straße 60	W	1993
15	F 803	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	W	1905
16	F 801	Seestraße 58	W	1982
17	F 802	Gropiusweg 15,17,19	W	1974
18	F 803	Pfaffensteinstraße 3	W	1929
19	F 803	Mohnstraße 32	W	1900
20	F 802	Querstraße 30	M	1993

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Straße	Art des Grundstücks <sup>A</sup>	Baujahr
21	F 802	Adam-Ries-Straße 11	W	1955
22	F 802	Auenstraße 76	W	1955
23	F 802	Biereyestraße 14	W	1955
24	F 802	Hans-Sailer-Straße 122	W	1994
25	F 802	Jonny-Schehr-Straße 7,8	W	1955
26	F 802	Josef-Ries-Straße 82	W	1905
27	F 802	Thälmannstraße 44	W	ca. 1915
28	F 802	Brühler Straße 31/32	W	1912
29	F 802	Stauffenbergallee 23	W	1911
30	F 802	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18/Helbigstraße 58	W	1964
31	F 803	Hohe Lehne 26	W	1920
32	F 802	Florastraße 216-238	W	ca. 1958- 1962
33	F 802	Posener Straße 2-30	W	ca. 1958- 1962
34	F 802	Skagerrakstraße 41-45	W	ca. 1958- 1962
35	F 802	Stallbergshof 2,4, 6,8, 10,12	W	1973
36	F 802	Vandalenstraße 21	W	ca. 1958- 1962
37	F 803	Friedrich-Engels-Straße 8,10	M	1987
38	F 803	Pestalozzistraße 2,4, 6,8	W	1935
39	8 H	Pfeilstraße 4,6	W	1907
40	F 802	Friesenstraße 1+1 a	W	1905
41	F 803	Brandtstraße 45,47	W	1932
42	F 802	Lessingstraße 30,31,32	W	1954
43	F 803	Sankt-Michael-Straße 31-35	W	1998
44	F 803	Julius-Fucik-Straße 1-9, Prof.-Joliot- Curie-Straße 6-14	W	1955
45	F 803	Kohlbergstraße 15	W	1910
46	8 H	Kötitzer Straße 125-133, F.-List- Straße 8	W	1913
47	Sewoge	Am Markt 2-6	G	1938



lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Straße	Art des Grundstücks <sup>A</sup>	Baujahr
48	Sewoge	An der Eisenbahnstraße 1-13 ungerade	W	1938
49	Sewoge	An der Eisenbahnstraße 15-23 ungerade	W	1938
50	Sewoge	An der Eisenbahnstraße 2-18 gerade	W	1938
51	Sewoge	An der Eisenbahnstraße 25-33 ungerade	W	1938
52	Sewoge	An der Eisenbahnstraße 35-45 ungerade	W	1938
53	Sewoge	An der Eisenbahnstraße 47-55 ungerade	W	1938
54	Sewoge	Bahnhofstraße 2-24 gerade	W	1938
55	Sewoge	Bahnhofstraße 26-32,36-40 gerade	W	1938
56	Sewoge	Bahnhofstraße 29,31,35,37,41	W	1938
57	Sewoge	Bahnhofstraße 3-27 ungerade	W	1938
58	Sewoge	Bahnhofstraße 42,46	W	1938
59	Sewoge	Bahnhofstraße 43-51,57,61,63 ungerade	W	1938
60	Sewoge	Bahnhofstraße 50,56	W	1938
61	Sewoge	Eisenbahnstraße 2-12	W	1938
62	Sewoge	Eisenbahnstraße 69	W	1938
63	Sewoge	Eisenbahnstraße 79,81	W	938
64	Sewoge	Eisenbahnstraße/Karl-Liebkecht- Straße	S	
65	Sewoge	Erholungsfläche, Schwarzheide (unbebautes Grundstück)	S	
66	Sewoge	Garagen, An den Häusern	M	
67	Sewoge	Garagen, An der der Autobahn	M	
68	Sewoge	Garagen, In der Reihenhaussiedlung	M	
69	Sewoge	Garagen, Ruhlander Straße nördlich	M	
70	Sewoge	Garagen, Ruhlander Straße südlich	M	
71	Sewoge	Garagen, Straße der Aufbaus	M	
72	Sewoge	Gebäude und Freifläche Schwarzheide (unbebautes Grundstück)	S	
73	Sewoge	Gefluderstraße	S	
74	Sewoge	Gefluderstraße 47	W	1992
75	Sewoge	Gefluderstraße 49	W	1992
76	Sewoge	Gefluderstraße 50	W	1992

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Straße	Art des Grundstücks <sup>A</sup>	Baujahr
77	Sewoge	Gefluderstraße 55	W	1992
78	Sewoge	Gefluderstraße 56	W	1992
79	Sewoge	Geschwister-Scholl-Straße 2	W	1939
80	Sewoge	Grenzweg 14,16,18	W	1939
81	Sewoge	Grenzweg 2,4, 6	W	1939
82	Sewoge	Grenzweg 7,9, 11,13	W	1939
83	Sewoge	Grenzweg 8,10,12	W	1939
84	Sewoge	Gründerstraße	5	
85	Sewoge	Heidestraße 5 a-5 e	W	1968
86	Sewoge	Heidestraße 6a-6 e	W	1968
87	Sewoge	Heidestraße 7a-7e	W	1968
88	Sewoge	Heidestraße 8a-8e	W	1968
89	Sewoge	Karl-Liebknecht-Straße 44	W	1938
90	Sewoge	Karl-Liebknecht-Straße 58	W	1938
91	Sewoge	Lange Straße 11	W	1939
92	Sewoge	Lange Straße 8	W	1939
93	Sewoge	Rosa-Luxemburg-Straße 11-21 ungerade	W	1938
94	Sewoge	Rosa-Luxemburg-Straße 12-20 gerade	W	1938
95	Sewoge	Rosa-Luxemburg-Straße 1-9 ungerade	W	1938
96	Sewoge	Rosa-Luxemburg-Straße 2-10 gerade	W	1938
97	Sewoge	Rosa-Luxemburg-Straße 22-32 gerade	W	1938
98	Sewoge	Rosa-Luxemburg-Straße 23-29 ungerade	W	1938
99	Sewoge	Rosa-Luxemburg-Straße 34-44 gerade	W	1938
100	Sewoge	Rosenstraße 28	W	1939
101	Sewoge	Ruhlender Straße 57 a, 57 b	W	1939
102	Sewoge	Ruhlander Straße 58 a, 58 b	W	1939
103	Sewoge	Ruhlender Straße 59 a, 59b	W	1939
104	Sewoge	Ruhlander Straße 60 a, 60b	W	1939
105	Sewoge	Ruhlander Straße 61 a, 61b	W	1939
106	Sewoge	Ruhlander Straße 62 a, 62 b	W	1939

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Straße	Art des Grundstücks <sup>A</sup>	Baujahr
107	Sewoge	Ruhlender Straße 63 a, 63b	W	1939
108	Sewoge	Ruhlender Straße 64 a, 64b	W	1939
109	Sewoge	Ruhlender Straße 86,87	W	1939
110	Sewoge	Ruhlender Straße 88, Anne-Frank- Straße 1,3	W	1939
111	Sewoge	Ruhlender Straße 89,90	W	1939
112	Sewoge	Ruhlender Straße 91,92	W	1939
113	Sewoge	Ruhlender Straße 93,94	W	1939
114	Sewoge	Ruhlender Straße 95,96	W	1939
115	Sewoge	Schillerplatz 1,3	W	1939
116	Sewoge	Siedlerstraße 29	W	1939
117	Sewoge	Stellplätze, Heidestraße 5-8	M	
118	Sewoge	Stellplätze, Ruhlender Straße	M	
119	Sewoge	Stellplätze, Ruhlender Straße nördlich	M	
120	Sewoge	Straße der Jugend 27	W	1939
121	Sewoge	Straße des Aufbaus 1,2, 3,4	W	1938
122	Sewoge	Straße des Friedens 1,2, 3,4	W	1949
123	Sewoge	Straße des Friedens 5,6, 7,8	W	1953
124	Sewoge	Straße des Friedens 9,10,11	W	1953
125	Sewoge	Wasserturmstraße 1-17 ungerade	W	1939
126	Sewoge	Wasserturmstraße 19-33 ungerade	W	1939
127	Sewoge	Wasserturmstraße 6-16 gerade	W	1939
128	Sewoge	Wiesenstraße 36 u. 40	S	
129	8 H	Herderstraße 20/22	W	1924
130	F 802	Bertuchstraße 50	W	1936
131	F 802	Großmutterleite 36	W	1938
132	F 802	Lisztstraße 21	W	1890

Summe

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum <sup>B</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
1	F 801	-	31.12.2014	2.359

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum B	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
2	8 H		10.07.2013	1.159
3	F 803	-	01.08.2014	7.368
4	F 803	-	01.08.2014	797
5	8 H2	-	01.05.2014	1.389
6	8 H	-	01.08.2014	1.159
7	8 H	-	01.07.2015	1.536
8	8 H		01.08.2015	16.604
9	8 H	-	01.07.2015	697
10	F 803	-	01.08.2014	456
11	F 801		10.07.2013	1.341
12	F 801		10.07.2013	2.339
13	8 H	-	01.07.2015	1.005
14	8 H		10.07.2013	1.941
15	F 803	-	01.08.2014	698
16	F 801		10.07.2013	1.041
17	F 802	-	01.01.2015	5.062
18	F 803	ca. 1994	01.08.2014	1.003
19	F 803	ca. 1995	01.08.2014	300
20	F 802	Lt. TDD: 2004 01.06.2015	391	-
21	F 802		01.01.2014	541
22	F 802		01.01.2014	432
23	F 802		01.01.2014	628
24	F 802	Lt. TDD: 1994	01.06.2015	222
25	F 802		01.01.2014	369
26	F 802	Lt. TDD: 1994	01.06.2015	653
27	F 802	Lt. TDD: 1997	01.06.2015	1.001
28	F 802	2000	01.06.2014	369
29	F 802	2000	01.06.2014	639
30	F 802	1995	01.01.2015	709
31	F 803	ca. 1998	01.08.2014	810

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum B	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
32	F 802	Fenster in 1993	01.05.2015	9.095
33	F 802	2001 Hauseingangstüre+Fenster	01.05.2015	15.016
34	F 802		01.05.2015	1.723
35	F 802		01.01.2015	9.132
36	F 802	Fenster 1992	01.05.2015	864
37	F 803	ca. 1994	01.08.2014	1.430
38	F 803	ca. 1993	01.08.2014	2.880
39	8 H	Lt. TDD: 90 er Jahre	01.08.2014	1.030
40	F 802	2004 (Heizung, Fußböden, Bäder, Türen, Treppenaufgänge)	01.05.2015	1.129
41	F 803	ca. 1994	01.08.2014	858
42	F 802	2003	01.01.2014	3.201
43	F 803		01.08.2014	2.709
44	F 803	ca. 1999	01.08.2014	7.891
45	F 803	ca. 1994	01.08.2014	1.130
46	8 H	ca. 2000	01.08.2014	4.373
47	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	4.469
48	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.071
49	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.424
50	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.894
51	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.432
52	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.721
53	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.420
54	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	3.431
55	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.905
56	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.355
57	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	3.694
58	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	540
59	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.166
60	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	539

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum B	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
61	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.745
62	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	285
63	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	569
64	Sewoge		01.05.2014	0
65	Sewoge		01.05.2014	0
66	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	0
67	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	0
68	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	0
69	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	0
70	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	0
71	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	0
72	Sewoge		01.05.2014	0
73	Sewoge		01.05.2014	0
74	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.136
75	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	660
76	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	666
77	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	892
78	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	781
79	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	532
80	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	3.753
81	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	3.730
82	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	5.827
83	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	3.784
84	Sewoge		01.05.2014	0
85	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	9.834
86	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	9.852
87	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	10.125
88	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	9.800
89	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	295
90	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	279

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum B	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
91	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	357
92	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	437
93	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.739
94	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.434
95	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.483
96	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.461
97	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.711
98	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.155
99	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.750
100	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	369
101	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.535
102	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.523
103	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.532
104	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.510
105	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.761
106	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.522
107	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.538
108	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.542
109	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.553
110	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	3.898
111	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.543
112	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.547
113	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.441
114	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.978
115	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.539
116	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	365
117	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	0
118	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	0
119	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	0
120	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	368

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum B	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
121	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	5.997
122	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	5.521
123	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	4.875
124	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	4.460
125	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	3.079
126	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	2.428
127	Sewoge	ca. 1997	01.05.2014	1.825
128	Sewoge		01.05.2014	0
129	8 H	2000	01.08.2014	940
130	F 802		01.06.2015	429
131	F 802		01.06.2015	500
132	F 802		01.06.2015	674
Summe				295.404

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Miteigentumsanteile <sup>C</sup>	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>
1	F 801	-	5.196	3.641
2	8 H	-	1.312	1.312
3	F 803	-	4.716	4.432
4	F 803	-	1.464	1.190
5	8 H2	-	1.788	1.788
6	8 H	-	2.672	2.597
7	8 H	-	1.127	1.127
8	8 H	-	12.556	11.888
9	8 H	-	636	636
10	F 803	-	1.284	971
11	F 801	-	1.420	1.117
12	F 801	-	1.479	1.479
13	8 H	-	1.019	1.019
14	8 H	-	2.465	2.373
15	F 803	-	2.398	2.074
16	F 801	-	1.191	1.191



lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Miteigentumsanteile <sup>C</sup>	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>
17	F 802	-	5.638	5.638
18	F 803	-	470	470
19	F 803	-	538	538
20	F 802	1.196	538	658
21	F 802	-	832	832
22	F 802	-	779	678
23	F 802	-	789	789
24	F 802	-	335	335
25	F 802	-	1.148	1.148
26	F 802	-	831	831
27	F 802	-	711	711
28	F 802	-	932	932
29	F 802	-	995	995
30	F 802	-	2.064	2.064
31	F 803	-	477	477
32	F 802	-	3.006	3.006
33	F 802	-	4.995	4.995
34	F 802	-	818	818
35	F 802	-	8.951	8.951
36	F 802	-	395	395
37	F 803	694/1000	813	253
38	F 803	-	2.053	2.053
39	8 H	-	1.009	1.009
40	F 802	-	1.100	1.100
41	F 803	-	356	356
42	F 802	-	1.982	1.982
43	F 803	-	2.941	2.941
44	F 803	-	6.642	6.482
45	F 803	-	900	900
46	8 H	-	1.911	1.733
47	Sewoge	-	956	0

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Miteigentumsanteile <sup>C</sup>	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>
48	Sewoge	-	443	443
49	Sewoge	-	305	305
50	Sewoge	-	619	619
51	Sewoge	-	306	306
52	Sewoge	-	368	368
53	Sewoge	-	304	304
54	Sewoge	-	734	734
55	Sewoge	-	408	408
56	Sewoge	-	290	290
57	Sewoge	-	790	790
58	Sewoge	-	116	116
59	Sewoge	-	464	464
60	Sewoge	-	115	115
61	Sewoge	-	373	373
62	Sewoge	-	61	61
63	Sewoge	-	122	122
64	Sewoge	0	0	0
65	Sewoge	0	0	0
66	Sewoge	-	0	0
67	Sewoge	-	0	0
68	Sewoge	-	0	0
69	Sewoge	-	0	0
70	Sewoge	-	0	0
71	Sewoge	-	0	0
72	Sewoge	0	0	0
73	Sewoge	0	0	0
74	Sewoge	-	457	457
75	Sewoge	-	141	141
76	Sewoge	-	143	143
77	Sewoge	-	191	191
78	Sewoge	-	167	167

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Miteigentumsanteile <sup>C</sup>	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>
79	Sewoge	-	114	114
80	Sewoge	-	803	803
81	Sewoge	-	798	798
82	Sewoge	-	1.247	1.247
83	Sewoge	-	810	810
84	Sewoge	0	0	0
85	Sewoge	-	2.104	2.104
86	Sewoge	-	2.111	2.111
87	Sewoge	-	2.172	2.172
88	Sewoge	-	2.098	2.098
89	Sewoge	-	63	63
90	Sewoge	-	60	60
91	Sewoge	-	76	76
92	Sewoge	-	93	93
93	Sewoge	-	372	372
94	Sewoge	-	307	307
95	Sewoge	-	317	317
96	Sewoge	-	313	313
97	Sewoge	-	366	366
98	Sewoge	-	247	247
99	Sewoge	-	374	374
100	Sewoge	-	79	79
101	Sewoge	-	542	542
102	Sewoge	-	540	540
103	Sewoge	-	542	542
104	Sewoge	-	539	539
105	Sewoge	-	591	591
106	Sewoge	-	540	540
107	Sewoge	-	543	543
108	Sewoge	-	544	544
109	Sewoge	-	546	546

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Miteigentumsanteile <sup>C</sup>	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>
110	Sewoge	-	834	834
111	Sewoge	-	544	544
112	Sewoge	-	545	545
113	Sewoge	-	522	522
114	Sewoge	-	637	637
115	Sewoge	-	543	543
116	Sewoge	-	78	78
117	Sewoge	-	0	0
118	Sewoge	-	0	0
119	Sewoge	-	0	0
120	Sewoge	-	79	79
121	Sewoge	-	1.283	1.283
122	Sewoge	-	1.181	1.181
123	Sewoge	-	1.047	1.047
124	Sewoge	-	954	954
125	Sewoge	-	659	659
126	Sewoge	-	519	519
127	Sewoge	-	390	390
128	Sewoge	0	0	0
129	8 H	-	456	456
130	F 802	-	383	383
131	F 802	-	378	378
132	F 802	-	974	974
Summe			138.060	131.559

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>D</sup>
1	F 801	1.555	Si, Bt
2	8 H	0	Si, Sa, A, B, S
3	F 803	284	Si, Sa, A, Ft, Bt, S
4	F 803	274	Bt
5	8 H2	0	Sa, A, Ft, Bt, S
6	8 H	75	Bt

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>D</sup>
7	8 H	0	Si, Sa, B, S
8	8 H	668	D, Sa, B
9	8 H	0	Si, Sa, B, S
10	F 803	313	Bt
11	F 801	303	Sa, A, F, B
12	F 801	0	Sa, F, Bt, S
13	8 H	0	Si, Sa, B, S
14	8 H	92	Sa, A, F, B
15	F 803	324	F, Bt
16	F 801	0	Sa, A, Bt
17	F 802	0	Si, Sa, A, B
18	F 803	0	Si, Sa, F
19	F 803	0	D, Ft
20	F 802	A, Bt	
21	F 802	0	Sa, Ft
22	F 802	101	Ft
23	F 802	0	Ft
24	F 802	0	Bt
25	F 802	0	Sa, Ft
26	F 802	0	D, Sa, Bt
27	F 802	0	Si, Sa, Bt
28	F 802	0	D, Ft, Bt
29	F 802	0	D, Sa, F, Bt
30	F 802	0	Si, A, F, B
31	F 803	0	D
32	F 802	0	F
33	F 802	0	Sa, Bt
34	F 802	0	F
35	F 802	0	Si, Sa, A, F, B
36	F 802	0	F
37	F 803	560	D, Sa

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>D</sup>
38	F 803	0	D, Si, F
39	8 H	0	Sa
40	F 802	0	Sa, B
41	F 803	0	F
42	F 802	0	Sa, F, Bt
43	F 803	0	Sa, A, F
44	F 803	160	D, Sa
45	F 803	0	Sa, Ft
46	8 H	178	D, Sa
47	Sewoge	956	
48	Sewoge	0	
49	Sewoge	0	
50	Sewoge	0	
51	Sewoge	0	
52	Sewoge	0	
53	Sewoge	0	
54	Sewoge	0	
55	Sewoge	0	
56	Sewoge	0	
57	Sewoge	0	
58	Sewoge	0	
59	Sewoge	0	
60	Sewoge	0	
61	Sewoge	0	
62	Sewoge	0	
63	Sewoge	0	
64	Sewoge	0	
65	Sewoge	0	
66	Sewoge	0	Si
67	Sewoge	0	Si
68	Sewoge	0	Si, Sa

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>D</sup>
69	Sewoge	0	Si
70	Sewoge	0	Si
71	Sewoge	0	Si
72	Sewoge	0	
73	Sewoge	0	
74	Sewoge	0	
75	Sewoge	0	
76	Sewoge	0	
77	Sewoge	0	
78	Sewoge	0	
79	Sewoge	0	
80	Sewoge	0	
81	Sewoge	0	
82	Sewoge	0	
83	Sewoge	0	
84	Sewoge	0	
85	Sewoge	0	
86	Sewoge	0	
87	Sewoge	0	
88	Sewoge	0	
89	Sewoge	0	
90	Sewoge	0	
91	Sewoge	0	
92	Sewoge	0	
93	Sewoge	0	
94	Sewoge	0	
95	Sewoge	0	
96	Sewoge	0	
97	Sewoge	0	
98	Sewoge	0	
99	Sewoge	0	

lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>D</sup>
100	Sewoge	0	
101	Sewoge	0	
102	Sewoge	0	
103	Sewoge	0	
104	Sewoge	0	
105	Sewoge	0	
106	Sewoge	0	
107	Sewoge	0	
108	Sewoge	0	
109	Sewoge	0	
110	Sewoge	0	
111	Sewoge	0	
112	Sewoge	0	
113	Sewoge	0	
114	Sewoge	0	
115	Sewoge	0	
116	Sewoge	0	
117	Sewoge	0	Sa
118	Sewoge	0	Si, Se
119	Sewoge	0	Sa
120	Sewoge	0	
121	Sewoge	0	
122	Sewoge	0	
123	Sewoge	0	
124	Sewoge	0	
125	Sewoge	0	
126	Sewoge	0	
127	Sewoge	0	
128	Sewoge	0	
129	8 H	0	Sa, F
130	F 802	0	



lfd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>D</sup>
131	F 802	0	D, Si
132	F 802	0	D, Sa, A, Bt
Summe		6.501	

<sup>A</sup> W = Mietwohngrundstück (> 80% Nettokaltmiete aus Wohnnutzung), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Nettokaltmiete aus Gewerbenutzung), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/Garagengrundstücke), im Falle von Nettokaltmiete = 0 Euro Angabe auf Basis der Nutzfläche

<sup>B</sup> Übergang von Nutzen und Lasten

<sup>C</sup> Angabe nur bei WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

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

## (2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

lfd. Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Stadtteil
1	F 801	12627	Berlin	Hellersdorf
2	8 H	10961	Berlin	Kreuzberg
3	F 803	12207	Berlin	Lichterfelde
4	F 803	12359	Berlin	Neukölln
5	8 H2	10967	Berlin	Neukölln
6	8 H	12049	Berlin	Neukölln
7	8 H	13403	Berlin	Reinickendorf
8	8 H	13853	Berlin	Spandau
9	8 H	13595	Berlin	Spandau
10	F 803	13595	Berlin	Spandau
11	F 801	13595	Berlin	Spandau
12	F 801	13581	Berlin	Spandau
13	8 H	12169	Berlin	Steglitz
14	8 H	13357	Berlin	Wedding
15	F 803	13347	Berlin	Wedding
16	F 801	13347	Berlin	Wedding
17	F 802	44801	Bochum	
18	F 803	01277	Dresden	Gruna
19	F 803	01127	Dresden	Pieschen
20	F 802	99817	Eisenach	

lfd. Nr.	Gesell schalt	PLZ	Stadt	Stadtteil
21	F 802	99092	Erfurt	
22	F 802	99089	Erfurt	
23	F 802	99092	Erfurt	
24	F 802	99089	Erfurt	
25	F 802	99085	Erfurt	
26	F 802	99086	Erfurt	
27	F 802	99085	Erfurt	
28	F 802	99084	Erfurt	Altstadt
29	F 802	99085	Erfurt	Krämpfer- vorstadt
30	F 802	45128	Essen	
31	F 803	01705	Freital	Hainsberg
32	F 802	45888	Gelsenkirchen	
33	F 802	45888	Gelsenkirchen	
34	F 802	45888	Gelsenkirchen	
35	F 802	45883	Gelsenkirchen	
36	F 802	45888	Gelsenkirchen	
37	F 803	01809	Heidenau	Heidenau- Süd
38	F 803	01809	Heidenau	Heidenau- Süd
39	8 H	04249	Leipzig	Großzoscher
40	F 802	39108	Magdeburg	
41	F 803	39114	Magdeburg	Cracau
42	F 802	39108	Magdeburg	Stadtfeld
43	F 803	39112	Magdeburg	Sudenburg
44	F 803	01796	Pima	Süd-Vorstadt
45	F 803	01796	Pima	Zehista
46	8 H	01445	Radebeul	Naundorf
47	Sewoge	01987	Schwarzheide	
48	Sewoge	01987	Schwarzheide	
49	Sewoge	01987	Schwarzheide	
50	Sewoge	01987	Schwarzheide	
51	Sewoge	01987	Schwarzheide	

lfd. Nr.	Gesell schalt	PLZ	Stadt	Stadtteil
52	Sewoge	01987	Schwarzheide	
53	Sewoge	01987	Schwarzheide	
54	Sewoge	01987	Schwarzheide	
55	Sewoge	01987	Schwarzheide	
56	Sewoge	01987	Schwarzheide	
57	Sewoge	01987	Schwarzheide	
58	Sewoge	01987	Schwarzheide	
59	Sewoge	01987	Schwarzheide	
60	Sewoge	01987	Schwarzheide	
61	Sewoge	01987	Schwarzheide	
62	Sewoge	01987	Schwarzheide	
63	Sewoge	01987	Schwarzheide	
64	Sewoge	01987	Schwarzheide	
65	Sewoge	01987	Schwarzheide	
66	Sewoge	01987	Schwartieide	
67	Sewoge	01987	Schwarzheide	
68	Sewoge	01987	Schwarzheide	
69	Sewoge	01987	Schwarzheide	
70	Sewoge	01987	Schwarzheide	
71	Sewoge	01987	Schwarzheide	
72	Sewoge	01987	Schwarzheide	
73	Sewoge	01987	Schwarzheide	
74	Sewoge	01987	Schwarzheide	
75	Sewoge	01987	Schwarzheide	
76	Sewoge	01987	Schwarzheide	
77	Sewoge	01987	Schwarzheide	
78	Sewoge	01987	Schwarzheide	
79	Sewoge	01987	Schwarzheide	
80	Sewoge	01987	Schwarzheide	
81	Sewoge	01987	Schwarzheide	
82	Sewoge	01987	Schwarzheide	

lfd. Nr.	Gesell schalt	PLZ	Stadt	Stadtteil
83	Sewoge	01987	Schwarzheide	
84	Sewoge	01987	Schwarzheide	
85	Sewoge	01987	Schwarzheide	
86	Sewoge	01987	Schwarzheide	
87	Sewoge	01987	Schwarzheide	
88	Sewoge	01987	Schwarzheide	
89	Sewoge	01987	Schwarzheide	
90	Sewoge	01987	Schwarzheide	
91	Sewoge	01987	Schwarzheide	
92	Sewoge	01987	Schwarzheide	
93	Sewoge	01987	Schwarzheide	
94	Sewoge	01987	Schwarzheide	
95	Sewoge	01987	Schwarzheide	
96	Sewoge	01987	Schwarzheide	
97	Sewoge	01987	Schwarzheide	
98	Sewoge	01987	Schwarzheide	
99	Sewoge	01987	Schwarzheide	
100	Sewoge	01987	Schwarzheide	
101	Sewoge	01987	Schwarzheide	
102	Sewoge	01987	Schwarzheide	
103	Sewoge	01987	Schwarzheide	
104	Sewoge	01987	Schwarzheide	
105	Sewoge	01987 Schwarzheide	Schwarzheide	
106	Sewoge	01987	Schwarzheide	
107	Sewoge	01987	Schwarzheide	
108	Sewoge	01987	Schwarzheide	
109	Sewoge	01987 Schwarzheide	Schwarzheide	
110	Sewoge	01987 Schwarzheide	Schwarzheide	
111	Sewoge	01987	Schwarzheide	
112	Sewoge	01987	Schwarzheide	
113	Sewoge	01987	Schwarzheide	

lfd. Nr.	Gesell schalt	PLZ	Stadt	Stadtteil
114	Sewoge	01987	Schwarzheide	
115	Sewoge	01987	Schwarzheide	
116	Sewoge	01987	Schwarzheide	
117	Sewoge	01987	Schwarzheide	
118	Sewoge	01987	Schwarzheide	
119	Sewoge	01987	Schwarzheide	
120	Sewoge	01987	Schwarzheide	
121	Sewoge	01987	Schwarzheide	
122	Sewoge	01987	Schwarzheide	
123	Sewoge	01987	Schwarzheide	
124	Sewoge	01987	Schwarzheide	
125	Sewoge	01987	Schwarzheide	
126	Sewoge	01987	Schwarzheide	
127	Sewoge	01987	Schwarzheide	
128	Sewoge	01987	Schwarzheide	
129	8 H	04425	Taucha	
130	F 802	99423	Weimar	
131	F 802	99425	Weimar	
132	F 802	99423	Weimar	

Summe

lfd. Nr.	Gesell schalt	Straße	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) gesamt <sup>E</sup>	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) Wohnen <sup>E</sup>
1	F 801	Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21,23, Kokoschkastraße 22,24, Janusz-Korczak Straße 31	98,52%	97,89%
2	8 H	Zossener Straße 30	100,00%	100,00%
3	F 803	Ostpreußendamm 71,71 A	93,09%	99,05%
4	F 803	Buschkrugallee 54,56	100,00%	100,00%
5	8 H2	Urbanstraße 105	96,92%	96,92%
6	8 H	Weisestraße 49	100,00%	100,00%
7	8 H	Ollenhauer Straße 38,38 a	93,97%	93,97%

lfd. Nr.	Gesell schalt	Straße	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) gesamt <sup>E</sup>	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) Wohnen <sup>E</sup>
8	8 H	Falkenseer Chaussee 274,275 a-e, 276 a-e, 277 a-f, 278 a-c, Hohenzollernring 145,146,147,148,149, Zweibrücker Straße 48,50,52,54,56	91,89%	91,44%
9	8 H	Kuhnertstraße 6	100,00%	100,00%
10	F 803	Pichelsdorfer Straße 139,141	100,00%	100,00%
11	F 801	Pichelsdorfer Straße 47	100,00%	100,00%
12	F 801	Seeburger Weg 6,8 u. Stellplätze	100,00%	100,00%
13	8 H	Bergstraße 78/79	100,00%	100,00%
14	8 H	Badstraße 19 a,19 b, Stettiner Straße 60	100,00%	100,00%
15	F 803	Schulstraße 18, Prinz- Eugen-Straße 15	98,92%	100,00%
16	F 801	Seestraße 58	100,00%	100,00%
17	F 802	Gropiusweg 15-19	98,60%	98,60%
18	F 803	Pfaffensteinstraße 3	85,32%	85,32%
19	F 803	Mohnstraße 32	86,43%	86,43%
20	F 802	Querstraße 30	74,25%	100,00%
21	F 802	Adam-Ries-Straße 11	100,00%	100,00%
22	F 802	Auenstraße 76	100,00%	100,00%
23	F 802	Biereyestraße 14	100,00%	100,00%
24	F 802	Hans-Sailer-Straße 122	100,00%	100,00%
25	F 802	Jonny-Schehr-Straße 7,8	100,00%	100,00%
26	F 802	Josef-Ries-Straße 82	92,06%	92,06%
27	F 802	Thälmannstraße 44	100,00%	100,00%
28	F 802	Brühler Straße 31/32	85,94%	85,94%
29	F 802	Stauffenbergallee 23	100,00%	100,00%
30	F 802	Frau-Bertha-Krupp- Straße 18/Helbigstraße 58	100,00%	100,00%
31	F 803	Hohe Lehne 26	100,00%	100,00%
32	F 802	Florastraße 216-238	93,75%	93,75%
33	F 802	Posener Straße 2-30	98,82%	98,82%
34	F 802	Skagerrakstraße 41- 45	94,50%	94,50%
35	F 802	Stallbergshof 2-12	94,40%	94,40%
36	F 802	Vandalenstraße 21	84,05%	84,05%

lfd. Nr.	Gesellschalt	Straße	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) gesamt <sup>E</sup>	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) Wohnen <sup>E</sup>
37	F 803	Friedrich-Engels- Straße 8,10	100,00%	100,00%
38	F 803	Pestalozzistraße 2,4, 6,8	95,03%	95,03%
39	8 H	Pfeilstraße 4,6	92,27%	92,27%
40	F 802	Friesenstraße 1+1 a	95,36%	95,36%
41	F 803	Brandtstraße 45,47	100,00%	100,00%
42	F 802	Lessingstraße 30,31,32	96,22%	96,22%
43	F 803	Sankt-Michael-Straße 31-35	92,79%	92,79%
44	F 803	Julius-Fucik-Straße 1- 9, Prof.-Joliot-Curie-Straße 6-14	85,19%	84,82%
45	F 803	Kohlbergstraße 15	95,44%	95,44%
46	8 H	Kötitzer Straße 125- 133, F.-List-Straße 8	100,00%	100,00%
47	Sewoge	Am Markt 2-6	64,85%	-
48	Sewoge	An der Eisenbahnstraße 1-13 ungerade	100,00%	100,00%
49	Sewoge	An der Eisenbahnstraße 1523 ungerade	100,00%	100,00%
50	Sewoge	An der Eisenbahnstraße 2-18 gerade	100,00%	100,00%
51	Sewoge	An der Eisenbahnstraße 2533 ungerade	100,00%	100,00%
52	Sewoge	An der Eisenbahnstraße 3545 ungerade	100,00%	100,00%
53	Sewoge	An der Eisenbahnstraße 4755 ungerade	100,00%	100,00%
54	Sewoge	Bahnhofstraße 2-24 gerade	100,00%	100,00%
55	Sewoge	Bahnhofstraße 26-32,36-40 gerade	100,00%	100,00%
56	Sewoge	Bahnhofstraße 29,31,35,37,41	100,00%	100,00%
57	Sewoge	Bahnhofstraße 3-27 ungerade	100,00%	100,00%
58	Sewoge	Bahnhofstraße 42,46	100,00%	100,00%
59	Sewoge	Bahnhofstraße 43-51,57,61,63 ungerade	100,00%	100,00%
60	Sewoge	Bahnhofstraße 50,56	100,00%	100,00%
61	Sewoge	Eisenbahnstraße 2-12 100,00%	100,00%	-
62	Sewoge	Eisenbahnstraße 69	100,00%	100,00%
63	Sewoge	Eisenbahnstraße 79,81	100,00%	100,00%
64	Sewoge	Eisenbahnstraße/Karl -Liebknecht-Straße	-	-
65	Sewoge	Erholungsfläche, (unbebautes Grundstück)	-	-
66	Sewoge	Garagen, An den Häusern	-	-

lfd. Nr.	Gesellschaft	Straße	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) gesamt <sup>E</sup>	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) Wohnen <sup>E</sup>
67	Sewoge	Garagen, An der Autobahn	-	-
68	Sewoge	Garagen, In der Reihenhaussiedlung	-	-
69	Sewoge	Garagen, Ruhlander Straße nördlich	-	-
70	Sewoge	Garagen, Ruhlander Straße südlich	-	-
71	Sewoge	Garagen, Straße des Aufbaus	-	-
72	Sewoge	Gebäude und Freifläche Gründerstraße	-	-
73	Sewoge	Gefluderstraße	-	-
74	Sewoge	Gefluderstraße 47	100,00%	100,00%
75	Sewoge	Gefluderstraße 49	100,00%	100,00%
76	Sewoge	Gefluderstraße 50	100,00%	100,00%
77	Sewoge	Gefluderstraße 55	100,00%	100,00%
78	Sewoge	Gefluderstraße 56	100,00%	100,00%
79	Sewoge	Geschwister-Scholl- Straße 2	100,00%	100,00%
80	Sewoge	Grenzweg 14,16,18	100,00%	100,00%
81	Sewoge	Grenzweg 2,4, 6	100,00%	100,00%
82	Sewoge	Grenzweg 7,9, 11,13	100,00%	-
83	Sewoge	Grenzweg 8,10,12	100,00%	100,00%
84	Sewoge	Gebäude und Freifläche	-	-
85	Sewoge	Heidestraße 5 a-5 e	96,48%	96,48%
86	Sewoge	Heidestraße 6 a-6 e	91,52%	91,52%
87	Sewoge	Heidestraße 7 a-7 e	94,43%	94,43%
88	Sewoge	Heidestraße 8 a-8 e	95,57%	95,57%
89	Sewoge	Karl-Liebknecht- Straße 44	100,00%	100,00%
90	Sewoge	Karl-Liebknecht- Straße 58	100,00%	100,00%
91	Sewoge	Lange Straße 11	100,00%	100,00%
92	Sewoge	Lange Straße 8	100,00%	100,00%
93	Sewoge	Rosa-Luxemburg- Straße 11-21 ungerade	100,00%	100,00%
94	Sewoge	Rosa-Luxemburg- Straße 12-20 gerade	100,00%	100,00%
95	Sewoge	Rosa-Luxemburg- Straße 1-9 ungerade	100,00%	100,00%
96	Sewoge	Rosa-Luxemburg- Straße 2-10 gerade	100,00%	100,00%



lfd. Nr.	Gesellschaft	Straße	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) gesamt <sup>E</sup>	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) Wohnen <sup>E</sup>
97	Sewoge	Rosa-Luxemburg- Straße 22-32 gerade	100,00%	100,00%
98	Sewoge	Rosa-Luxemburg- Straße 23-29 ungerade	100,00%	100,00%
99	Sewoge	Rosa-Luxemburg- Straße 34-44 gerade	100,00%	100,00%
100	Sewoge	Rosenstraße 28	100,00%	100,00%
101	Sewoge	Ruhlander Straße 57a, 57b	100,00%	100,00%
102	Sewoge	Ruhlander Straße 58a, 58b	100,00%	100,00%
103	Sewoge	Ruhlander Straße 59a, 59b	100,00%	100,00%
104	Sewoge	Ruhlander Straße 60a, 60b	100,00%	100,00%
105	Sewoge	Ruhlander Straße 61a, 61b	100,00%	100,00%
106	Sewoge	Ruhlander Straße 62a, 62b	100,00%	100,00%
107	Sewoge	Ruhlander Straße 63a, 63b	100,00%	100,00%
108	Sewoge	Ruhlander Straße 64a, 64b	100,00%	100,00%
109	Sewoge	Ruhlander Straße 86,87	100,00%	100,00%
110	Sewoge	Ruhlander Straße 88, Anne-FrankStraße 1,3	100,00%	100,00%
111	Sewoge	Ruhlander Straße 89,90	100,00%	100,00%
112	Sewoge	Ruhlander Straße 91,92	100,00%	100,00%
113	Sewoge	Ruhlander Straße 93,94	100,00%	100,00%
114	Sewoge	Ruhlander Straße 95,96	100,00%	100,00%
115	Sewoge	Schillerplatz 1,3	100,00%	100,00%
116	Sewoge	Siedlerstraße 29	100,00%	100,00%
117	Sewoge	Stellplätze, Heidestraße 5-8	-	-
118	Sewoge	Stellplätze, Ruhlander Straße	-	-
119	Sewoge	Stellplätze, Ruhlander Straße nördlich	-	-
120	Sewoge	Straße der Jugend 27	100,00%	100,00%
121	Sewoge	Straße des Aufbaus 1,2,3,4	100,00%	100,00%
122	Sewoge	Straße des Friedens 1,2,3,4	100,00%	100,00%
123	Sewoge	Straße des Friedens 5,6, 7,8	100,00%	100,00%
124	Sewoge	Straße des Friedens 9,10,11	92,77%	92,77%
125	Sewoge	Wasserturmstraße 1- 17 ungerade	100,00%	100,00%
126	Sewoge	Wasserturmstraße 19-33 ungerade	100,00%	100,00%

lfd. Nr.	Gesell schalt	Straße	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) gesamt <sup>E</sup>	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) Wohnen <sup>E</sup>
127	Sewoge	Wasserturmstraße 6- 16 gerade	100,00%	100,00%
128	Sewoge	Wiesenstraße 36 u. 40	-	-
129	8 H	Herderstraße 20/22	87,72%	87,72%
130	F 802	Bertuchstraße 50	100,00%	100,00%
131	F 802	Großmutterleite 36	100,00%	100,00%
132	F 802	Lisztstraße 21	81,31%	81,31%
Summe			95,80%	96,31%

lfd. Nr.	Gesell schalt	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) Gewerbe <sup>E</sup>	Leerstandsquote gesamt <sup>E</sup>	Leerstandsquote Wohnen <sup>E</sup>
1	F 801	100,00%	1,48%	2,11%
2	8 H	-	0,00%	0,00%
3	F 803	0,00%	6,91%	0,95%
4	F 803	100,00%	0,00%	0,00%
5	8 H2	-	3,08%	3,08%
6	8 H	100,00%	0,00%	0,00%
7	8 H	-	6,03%	6,03%
8	8 H	100,00%	8,11%	8,56%
9	8 H	-	0,00%	0,00%
10	F 803	100,00%	0,00%	0,00%
11	F 801	100,00%	0,00%	0,00%
12	F 801	-	0,00%	0,00%
13	8 H	-	0,00%	0,00%
14	8 H	100,00%	0,00%	0,00%
15	F 803	91,98%	1,08%	0,00%
16	F 801	-	0,00%	0,00%
17	F 802	-	1,40%	1,40%
18	F 803	-	14,68%	14,68%
19	F 803	-	13,57%	13,57%
20	F 802	53,19%	25,75%	0,00%
21	F 802	-	0,00%	0,00%
22	F 802	100,00%	0,00%	0,00%

lfd. Nr.	Gesell schalt	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) Gewerbe <sup>E</sup>	Leerstandsquote gesamt <sup>E</sup>	Leerstandsquote Wohnen <sup>E</sup>
23	F 802	-	0,00%	0,00%
24	F 802	-	0,00%	0,00%
25	F 802	-	0,00%	0,00%
26	F 802	-	7,94%	7,94%
27	F 802	-	0,00%	0,00%
28	F 802	-	14,06%	14,06%
29	F 802	-	0,00%	0,00%
30	F 802	-	0,00%	0,00%
31	F 803	-	0,00%	0,00%
32	F 802	-	6,25%	6,25%
33	F 802	-	1,18%	1,18%
34	F 802	-	5,50%	5,50%
35	F 802	-	5,60%	5,60%
36	F 802	-	15,95%	15,95%
37	F 803	100,00%	0,00%	0,00%
38	F 803	-	4,97%	4,97%
39	8 H	-	7,73%	7,73%
40	F 802	-	4,64%	4,64%
41	F 803	-	0,00%	0,00%
42	F 802	-	3,78%	3,78%
43	F 803	-	7,21%	7,21%
44	F 803	100,00%	14,81%	15,18%
45	F 803	-	4,56%	4,56%
46	8 H	100,00%	0,00%	0,00%
47	Sewoge	64,85%	35,15%	-
48	Sewoge	-	0,00%	0,00%
49	Sewoge	-	0,00%	0,00%
50	Sewoge	-	0,00%	0,00%
51	Sewoge	-	0,00%	0,00%
52	Sewoge	-	0,00%	0,00%
53	Sewoge	-	0,00%	0,00%

lfd. Nr.	Gesell schalt	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) Gewerbe <sup>E</sup>	Leerstandsquote gesamt <sup>E</sup>	Leerstandsquote Wohnen <sup>E</sup>
54	Sewoge	-	0,00%	0,00%
55	Sewoge	-	0,00%	0,00%
56	Sewoge	-	0,00%	0,00%
57	Sewoge	-	0,00%	0,00%
58	Sewoge	-	0,00%	0,00%
59	Sewoge	-	0,00%	0,00%
60	Sewoge	-	0,00%	0,00%
61	Sewoge	0,00%	0,00%	-
62	Sewoge	-	0,00%	0,00%
63	Sewoge	-	0,00%	0,00%
64	Sewoge	-	-	-
65	Sewoge	-	-	-
66	Sewoge	-	-	-
67	Sewoge	-	-	-
68	Sewoge	-	-	-
69	Sewoge	-	-	-
70	Sewoge	-	-	-
71	Sewoge	-	-	-
72	Sewoge	-	-	-
73	Sewoge	-	-	-
74	Sewoge	-	0,00%	0,00%
75	Sewoge	-	0,00%	0,00%
76	Sewoge	-	0,00%	0,00%
77	Sewoge	-	0,00%	0,00%
78	Sewoge	-	0,00%	0,00%
79	Sewoge	-	0,00%	0,00%
80	Sewoge	-	0,00%	0,00%
81	Sewoge	-	0,00%	0,00%
82	Sewoge	0,00%	0,00%	-
83	Sewoge	-	0,00%	0,00%
84	Sewoge	-	-	-

lfd. Nr.	Gesell schalt	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) Gewerbe <sup>E</sup>	Leerstandsquote gesamt <sup>E</sup>	Leerstandsquote Wohnen <sup>E</sup>
85	Sewoge	-	3,52%	3,52%
86	Sewoge	-	8,48%	8,48%
87	Sewoge	-	5,57%	5,57%
88	Sewoge	-	4,43%	4,43%
89	Sewoge	-	0,00%	0,00%
90	Sewoge	-	0,00%	0,00%
91	Sewoge	-	0,00%	0,00%
92	Sewoge	-	0,00%	0,00%
93	Sewoge	-	0,00%	0,00%
94	Sewoge	-	0,00%	0,00%
95	Sewoge	-	0,00%	0,00%
96	Sewoge	-	0,00%	0,00%
97	Sewoge	-	0,00%	0,00%
98	Sewoge	-	0,00%	0,00%
99	Sewoge	-	0,00%	0,00%
100	Sewoge	-	0,00%	0,00%
101	Sewoge	-	0,00%	0,00%
102	Sewoge	-	0,00%	0,00%
103	Sewoge	-	0,00%	0,00%
104	Sewoge	-	0,00%	0,00%
105	Sewoge	-	0,00%	0,00%
106	Sewoge	-	0,00%	0,00%
107	Sewoge	-	0,00%	0,00%
108	Sewoge	-	0,00%	0,00%
109	Sewoge	-	0,00%	0,00%
110	Sewoge	-	0,00%	0,00%
111	Sewoge	-	0,00%	0,00%
112	Sewoge	-	0,00%	0,00%
113	Sewoge	-	0,00%	0,00%
114	Sewoge	-	0,00%	0,00%
115	Sewoge	-	0,00%	0,00%

lfd. Nr.	Gesell schalt	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) Gewerbe <sup>E</sup>	Leerstandsquote gesamt <sup>E</sup>	Leerstandsquote Wohnen <sup>E</sup>
116	Sewoge	-	0,00%	0,00%
117	Sewoge	-	-	-
118	Sewoge	-	-	-
119	Sewoge	-	-	-
120	Sewoge	-	0,00%	0,00%
121	Sewoge	-	0,00%	0,00%
122	Sewoge	-	0,00%	0,00%
123	Sewoge	-	0,00%	0,00%
124	Sewoge	-	7,23%	7,23%
125	Sewoge	-	0,00%	0,00%
126	Sewoge	-	0,00%	0,00%
127	Sewoge	-	0,00%	0,00%
128	Sewoge	-	-	-
129	8 H	-	12,28%	12,28%
130	F 802	-	0,00%	0,00%
131	F 802	-	0,00%	0,00%
132	F 802	-	18,69%	18,69%
Summe		85,33%	4,20%	3,69%

lfd. Nr.	Gesell schalt	Leerstandsquote Gewerbe <sup>E</sup>	Mietverträge ohne Festlaufzeiten <sup>F</sup>	Mietverträge mit Festlaufzeiten <sup>F</sup>
1	F 801	0,00%	11,46%	88,54%
2	8 H	-	-	-
3	F 803	100,00%	-	-
4	F 803	0,00%	88,40%	11,60%
5	8 H2	-	-	-
6	8 H	0,00%	100,00%	0,00%
7	8 H	-	-	-
8	8 H	0,00%	0,00%	100,00%
9	8 H	-	-	-
10	F 803	0,00%	71,57%	28,43%
11	F 801	0,00%	0,00%	100,00%
12	F 801	-	-	-

lfd. Nr.	Gesell schaft	Leerstandsquote Gewerbe <sup>E</sup>	Mietverträge ohne Festlaufzeiten <sup>F</sup>	Mietverträge mit Festlaufzeiten <sup>F</sup>
13	8 H	-	-	-
14	8 H	0,00%	100,00%	0,00%
15	F 803	8,02%	53,34%	46,66%
16	F 801	-	-	-
17	F 802	-	-	-
18	F 803	-	-	-
19	F 803	-	-	-
20	F 802	46,81%	100,00%	0,00%
21	F 802	-	-	-
22	F 802	0,00%	100,00%	0,00%
23	F 802	-	-	-
24	F 802	-	-	-
25	F 802	-	-	-
26	F 802	-	-	-
27	F 802	-	-	-
28	F 802	-	-	-
29	F 802	-	-	-
30	F 802	-	-	-
31	F 803	-	-	-
32	F 802	-	-	-
33	F 802	-	-	-
34	F 802	-	-	-
35	F 802	-	-	-
36	F 802	-	-	-
37	F 803	0,00%	100,00%	0,00%
38	F 803	-	-	-
39	8 H	-	-	-
40	F 802	-	-	-
41	F 803	-	-	-
42	F 802	-	-	-
43	F 803	-	-	-

lfd. Nr.	Gesell schalt	Leerstandsquote Gewerbe <sup>E</sup>	Mietverträge ohne Festlaufzeiten <sup>F</sup>	Mietverträge mit Festlaufzeiten <sup>F</sup>
44	F 803	0,00%	100,00%	0,00%
45	F 803	-	-	-
46	8 H	0,00%	0,00%	100,00%
47	Sewoge	35,15%	100,00%	0,00%
48	Sewoge	-	-	-
49	Sewoge	-	-	-
50	Sewoge	-	-	-
51	Sewoge	-	-	-
52	Sewoge	-	-	-
53	Sewoge	-	-	-
54	Sewoge	-	-	-
55	Sewoge	-	-	-
56	Sewoge	-	-	-
57	Sewoge	-	-	-
58	Sewoge	-	-	-
59	Sewoge	-	-	-
60	Sewoge	-	-	-
61	Sewoge	-	-	-
62	Sewoge	-	-	-
63	Sewoge	-	-	-
64	Sewoge	-	-	-
65	Sewoge	-	-	-
66	Sewoge	-	-	-
67	Sewoge	-	-	-
68	Sewoge	-	-	-
69	Sewoge	-	-	-
70	Sewoge	-	-	-
71	Sewoge	-	-	-
72	Sewoge	-	-	-
73	Sewoge	-	-	-
74	Sewoge	-	-	-



lfd. Nr.	Gesell schalt	Leerstandsquote Gewerbe <sup>E</sup>	Mietverträge ohne Festlaufzeiten <sup>F</sup>	Mietverträge mit Festlaufzeiten <sup>F</sup>
75	Sewoge	-	-	-
76	Sewoge	-	-	-
77	Sewoge	-	-	-
78	Sewoge	-	-	-
79	Sewoge	-	-	-
80	Sewoge	-	-	-
81	Sewoge	-	-	-
82	Sewoge	-	-	-
83	Sewoge	-	-	-
84	Sewoge	-	-	-
85	Sewoge	-	-	-
86	Sewoge	-	-	-
87	Sewoge	-	-	-
88	Sewoge	-	-	-
89	Sewoge	-	-	-
90	Sewoge	-	-	-
91	Sewoge	-	-	-
92	Sewoge	-	-	-
93	Sewoge	-	-	-
94	Sewoge	-	-	-
95	Sewoge	-	-	-
96	Sewoge	-	-	-
97	Sewoge	-	-	-
98	Sewoge	-	-	-
99	Sewoge	-	-	-
100	Sewoge	-	-	-
101	Sewoge	-	-	-
102	Sewoge	-	-	-
103	Sewoge	-	-	-
104	Sewoge	-	-	-
105	Sewoge	-	-	-

lfd. Nr.	Gesell schalt	Leerstandsquote Gewerbe <sup>E</sup>	Mietverträge ohne Festlaufzeiten <sup>F</sup>	Mietverträge mit Festlaufzeiten <sup>F</sup>
106	Sewoge	-	-	-
107	Sewoge	-	-	-
108	Sewoge	-	-	-
109	Sewoge	-	-	-
110	Sewoge	-	-	-
111	Sewoge	-	-	-
112	Sewoge	-	-	-
113	Sewoge	-	-	-
114	Sewoge	-	-	-
115	Sewoge	-	-	-
116	Sewoge	-	-	-
117	Sewoge	-	-	-
118	Sewoge	-	-	-
119	Sewoge	-	-	-
120	Sewoge	-	-	-
121	Sewoge	-	-	-
122	Sewoge	-	-	-
123	Sewoge	-	-	-
124	Sewoge	-	-	-
125	Sewoge	-	-	-
126	Sewoge	-	-	-
127	Sewoge	-	-	-
128	Sewoge	-	-	-
129	8 H	-	-	-
130	F 802	-	-	-
131	F 802	-	-	-
132	F 802	-	-	-
Summe		14,67%	41,65%	58,35% 2,21 Jahre

lfd. Nr.	Gesell schalt	Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten <sup>F</sup>	Jahresnettokaltmiete in Euro <sup>G</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro
1	F 801	2,56 Jahre	512.736	531.263

lfd. Nr.	Gesell schaft	Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten <sup>F</sup>	Jahresnettokaltmiete in Euro <sup>G</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro
2	8 H	-	120.468	152.884
3	F 803	-	334.188	379.746
4	F 803	1,16 Jahre	98.808	119.110
5	8 H2	-	134.688	148.598
6	8 H	-	209.196	237.996
7	8 H	-	86.016	104.124
8	8 H	1,8 Jahre	810.372	1.088.473
9	8 H	-	52.020	57.979
10	F 803	2,75 Jahre	97.728	111.617
11	F 801	2,25 Jahre	119.364	125.286
12	F 801	-	120.288	122.785
13	8 H	-	84.192	90.764
14	8 H	-	206.856	223.204
15	F 803	0,25 Jahre	159.480	187.047
16	F 801	-	92.340	96.583
17	F 802	-	378.276	429.791
18	F 803	-	31.380	40.406
19	F 803	-	37.548	43.573
20	F 802	-	90.960	101.941
21	F 802	-	66.624	70.060
22	F 802	-	65.832	65.862
23	F 802	-	61.968	63.916
24	F 802	-	29.808	30.125
25	F 802	-	94.080	101.642
26	F 802	-	62.016	73.740
27	F 802	-	63.120	66.403
28	F 802	-	59.988	78.316
29	F 802	-	65.352	78.051
30	F 802	-	139.224	152.822
31	F 803	-	27.612	28.601

lfd. Nr.	Gesell schaft	Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten <sup>F</sup>	Jahresnettokaltmiete in Euro <sup>G</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro
32	F 802	-	178.944	216.672
33	F 802	-	311.340	359.640
34	F 802	-	46.188	53.971
35	F 802	-	510.984	604.806
36	F 802	-	21.204	27.249
37	F 803	-	48.612	50.109
38	F 803	-	124.584	135.993
39	8 H	-	55.044	64.542
40	F 802	-	72.420	88.680
41	F 803	-	25.332	27.769
42	F 802	-	153.708	168.473
43	F 803	-	203.904	227.856
44	F 803	-	325.008	405.777
45	F 803	-	58.320	60.467
46	8 H	3,92 Jahre	136.788	141.745
47	Sewoge	-	30.336	41.401
48	Sewoge	-	28.608	31.900
49	Sewoge	-	18.744	21.930
50	Sewoge	-	38.052	44.582
51	Sewoge	-	20.256	22.059
52	Sewoge	-	24.156	26.515
53	Sewoge	-	18.888	21.882
54	Sewoge	-	49.284	52.854
55	Sewoge	-	26.580	29.349
56	Sewoge	-	18.492	20.879
57	Sewoge	-	50.868	56.910
58	Sewoge	-	7.296	8.322
59	Sewoge	-	29.148	33.372
60	Sewoge	-	7.296	8.310
61	Sewoge	25.140	26.879	0,0%

lfd. Nr.	Gesell schaft	Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten <sup>F</sup>	Jahresnettokaltmiete in Euro <sup>G</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro
62	Sewoge	-	5.928	5.853
63	Sewoge	-	5.844	8.768
64	Sewoge	-	0	0
65	Sewoge	-	0	0
66	Sewoge	-	2.832	3.120
67	Sewoge	-	18.984	22.800
68	Sewoge	-	69.060	67.620
69	Sewoge	-	6.816	6.000
70	Sewoge	-	5.088	5.400
71	Sewoge	-	12.984	12.600
72	Sewoge	-	0	0
73	Sewoge	-	0	0
74	Sewoge	-	27.516	30.164
75	Sewoge	-	10.656	10.594
76	Sewoge	-	9.132	10.694
77	Sewoge	-	12.240	14.322
78	Sewoge	-	10.704	12.526
79	Sewoge	-	6.636	8.192
80	Sewoge	-	46.140	48.180
81	Sewoge	-	45.744	47.886
82	Sewoge	72.864	74.804	0,0%
83	Sewoge	-	46.728	48.580
84	Sewoge	-	0	0
85	Sewoge	-	116.148	126.252
86	Sewoge	-	110.040	126.643
87	Sewoge	-	116.280	130.318
88	Sewoge	-	114.720	125.893
89	Sewoge	-	3.024	4.542
90	Sewoge	-	2.724	4.295
91	Sewoge	-	3.648	5.038

lfd. Nr.	Gesell schaft	Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten <sup>F</sup>	Jahresnettokaltmiete in Euro <sup>G</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro
92	Sewoge	-	4.344	6.166
93	Sewoge	-	23.748	26.790
94	Sewoge	-	19.560	22.090
95	Sewoge	-	19.176	22.847
96	Sewoge	-	20.016	22.512
97	Sewoge	-	22.692	26.355
98	Sewoge	-	15.444	17.797
99	Sewoge	-	25.032	26.962
100	Sewoge	-	5.700	5.211
101	Sewoge	-	31.596	32.540
102	Sewoge	-	31.260	32.390
103	Sewoge	-	31.176	32.502
104	Sewoge	-	31.872	32.350
105	Sewoge	-	33.624	35.444
106	Sewoge	-	31.248	32.372
107	Sewoge	-	31.416	32.582
108	Sewoge	-	32.088	32.635
109	Sewoge	-	31.632	32.781
110	Sewoge	-	48.504	50.048
111	Sewoge	-	30.936	32.641
112	Sewoge	-	31.392	32.702
113	Sewoge	-	30.468	31.342
114	Sewoge	-	35.184	38.228
115	Sewoge	-	31.440	32.599
116	Sewoge	-	2.424	5.161
117	Sewoge	-	1.836	3.720
118	Sewoge	-	28.188	28.500
119	Sewoge	-	612	840
120	Sewoge	-	3.180	5.199
121	Sewoge	-	73.884	76.985

lfd. Nr.	Gesell schalt	Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten <sup>F</sup>	Jahresnettokaltmiete in Euro <sup>G</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro
122	Sewoge	-	68.376	70.876
123	Sewoge	-	60.300	62.822
124	Sewoge	-	51.780	57.263
125	Sewoge	-	42.120	47.429
126	Sewoge	-	34.164	37.400
127	Sewoge	-	24.816	28.110
128	Sewoge	-	0	0
129	8 H	-	27.792	30.996
130	F 802	-	29.280	32.190
131	F 802	-	28.200	33.096
132	F 802	-	58.032	83.623
Summe			9.245.064	10.538.781

lfd. Nr.	Gesell schalt	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote E	Verkehrswert lt. Gutachten in Euro <sup>I</sup>	Fremdfinanzierungsquote <sup>J</sup>
1	F 801	1,7%	7.810.000	56,34%
2	8 H	0,5%	2.220.000	59,59%
3	F 803	10,3%	4.930.000	53,13%
4	F 803	0,0%	1.520.000	47,12%
5	8 H2	3,9%	2.150.000	67,67%
6	8 H	0,0%	3.250.000	42,74%
7	8 H	8,4%	1.530.000	59,57%
8	8 H	9,2%	15.900.000	55,35%
9	8 H	2,0%	860.000	59,81%
10	F 803	0,0%	1.600.000	40,66%
11	F 801	0,9%	1.630.000	59,19%
12	F 801	0,7%	1.580.000	56,49%
13	8 H	0,0%	1.470.000	56,07%
14	8 H	1,6%	3.310.000	54,36%
15	F 803	1,3%	2.530.000	47,63%
16	F 801	2,4%	1.320.000	54,45%

lfd. Nr.	Gesell schalt	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote E	Verkehrswert lt. Gutachten in Euro <sup>I</sup>	Fremdfinanzierungsquote <sup>J</sup>
17	F 802	5,4%	4.350.000	56,86%
18	F 803	18,2%	564.000	43,33%
19	F 803	13,6%	571.000	39,46%
20	F 802	24,5%	1.170.000	67,99%
21	F 802	0,0%	961.000	56,29%
22	F 802	0,0%	856.000	59,41%
23	F 802	0,0%	868.000	59,12%
24	F 802	0,0%	437.000	51,04%
25	F 802	0,0%	1.310.000	57,49%
26	F 802	8,5%	943.000	58,67%
27	F 802	0,8%	906.000	52,24%
28	F 802	15,5%	1.100.000	42,84%
29	F 802	0,0%	987.000	50,93%
30	F 802	0,6%	1.660.000	56,94%
31	F 803	0,0%	298.000	44,38%
32	F 802	7,0%	2.450.000	56,63%
33	F 802	1,3%	4.160.000	57,72%
34	F 802	6,0%	515.000	57,56%
35	F 802	6,3%	6.780.000	58,58%
36	F 802	17,0%	318.000	57,80%
37	F 803	0,4%	580.000	46,15%
38	F 803	5,1%	1.500.000	46,06%
39	8 H	8,6%	819.000	36,78%
40	F 802	7,2%	1.090.000	57,75%
41	F 803	0,0%	329.000	49,20%
42	F 802	4,7%	2.090.000	55,20%
43	F 803	8,4%	2.940.000	44,33%
44	F 803	16,0%	3.950.000	53,35%
45	F 803	5,0%	617.000	41,32%
46	8 H	1,3%	1.780.000	42,56%



lfd. Nr.	Gesell schalt	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote E	Verkehrswert lt. Gutachten	Fremdfinanzierungsquote J
			in Euro <sup>I</sup>	
47	Sewoge	31,7%	330.000	110,86
48	Sewoge	0,0%	368.000	45,97%
49	Sewoge	0,0%	249.000	46,62%
50	Sewoge	0,0%	512.000	46,17%
51	Sewoge	0,0%	256.000	45,65%
52	Sewoge	0,0%	307.000	45,78%
53	Sewoge	0,0%	250.000	46,44%
54	Sewoge	0,0%	614.000	45,65%
55	Sewoge	0,0%	338.000	45,98%
56	Sewoge	0,0%	239.000	46,18%
57	Sewoge	0,0%	655.000	46,06%
58	Sewoge	0,0%	94.900	46,28%
59	Sewoge	0,0%	380.000	46,53%
60	Sewoge	0,0%	94.800	46,33%
61	Sewoge	314.000	45,36%	
62	Sewoge	0,0%	72.600	32,09%
63	Sewoge	0,0%	94.200	49,05%
64	Sewoge	0,0%	67.020	0,00%
65	Sewoge	0,0%	10.985	0,00%
66	Sewoge	0,0%	30.900	0,00%
67	Sewoge	1,2%	226.000	0,00%
68	Sewoge	2,4%	791.000	0,00%
69	Sewoge	0,0%	64.400	0,00%
70	Sewoge	0,0%	61.000	0,00%
71	Sewoge	0,0%	147.000	0,00%
72	Sewoge	0,0%	33.800	0,00%
73	Sewoge	0,0%	40.614	0,00%
74	Sewoge	0,0%	309.000	56,48%
75	Sewoge	0,0%	146.000	36,88%
76	Sewoge	0,0%	142.000	38,19%

lfd. Nr.	Gesell schalt	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote E	Verkehrswert lt. Gutachten	Fremdfinanzierungsquote J
			in Euro I	
77	Sewoge	0,0%	192.000	37,99%
78	Sewoge	0,0%	167.000	38,19%
79	Sewoge	0,0%	90.900	47,47%
80	Sewoge	0,0%	444.000	69,07%
81	Sewoge	0,0%	448.000	68,02%
82	Sewoge	715.000	66,55%	
83	Sewoge	0,0%	456.000	67,75%
84	Sewoge	0,0%	51.900	0,00%
85	Sewoge	3,7%	1.150.000	69,87%
86	Sewoge	8,9%	1.130.000	71,17%
87	Sewoge	5,9%	1.190.000	69,41%
88	Sewoge	4,6%	1.150.000	69,60%
89	Sewoge	0,0%	46.600	51,63%
90	Sewoge	0,0%	43.400	51,91%
91	Sewoge	0,0%	48.500	59,84%
92	Sewoge	0,0%	59.700	59,49%
93	Sewoge	0,0%	308.000	46,12%
94	Sewoge	0,0%	254.000	46,01%
95	Sewoge	0,0%	260.000	46,56%
96	Sewoge	0,0%	259.000	46,00%
97	Sewoge	0,0%	300.000	46,59%
98	Sewoge	0,0%	203.000	65,28%
99	Sewoge	0,0%	314.000	45,49%
100	Sewoge	0,0%	56.700	52,53%
101	Sewoge	0,0%	307.000	67,42%
102	Sewoge	0,0%	305.000	67,49%
103	Sewoge	0,0%	305.000	67,24%
104	Sewoge	0,0%	306.000	67,02%
105	Sewoge	0,0%	331.000	68,07%
106	Sewoge	0,0%	304.000	67,71%

lfd. Nr.	Gesell schalt	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote E	Verkehrswert lt. Gutachten	Fremdfinanzierungsquote J
			in Euro I	
107	Sewoge	0,0%	306.000	67,76%
108	Sewoge	0,0%	309.000	67,11%
109	Sewoge	0,0%	309.000	67,48%
110	Sewoge	0,0%	473.000	67,33%
111	Sewoge	0,0%	305.000	68,11%
112	Sewoge	0,0%	303.000	68,69%
113	Sewoge	0,0%	302.000	66,01%
114	Sewoge	0,0%	373.000	65,22%
115	Sewoge	0,0%	307.000	67,54%
116	Sewoge	0,0%	45.300	65,75%
117	Sewoge	47,8%	33.500	0,00%
118	Sewoge	6,0%	307.000	0,00%
119	Sewoge	28,2%	5.670	0,00%
120	Sewoge	0,0%	48.200	61,80%
121	Sewoge	0,0%	733.000	66,84%
122	Sewoge	0,0%	672.000	67,11%
123	Sewoge	0,0%	588.000	67,67%
124	Sewoge	7,4%	515.000	70,74%
125	Sewoge	0,0%	552.000	45,52%
126	Sewoge	0,0%	435.000	45,56%
127	Sewoge	0,0%	324.000	45,97%
128	Sewoge	0,0%	37.414	0,00%
129	8 H	12,7%	333.000	54,31%
130	F 802	0,0%	430.000	59,31%
131	F 802	0,0%	433.000	58,09%
132	F 802	22,0%	1.140.000	56,87%
Summe		4,93%	128.562.003	54.53%

<sup>E</sup> Basis m'-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

<sup>F</sup> Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit

<sup>G</sup> Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten = Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete

<sup>H</sup> Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstände (Gesamtmieter). Die Leerstände werden zur Planmiete bewertet und in Prozent der

Gesamtmiete angegeben bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes

<sup>J</sup> Der Immobile zugeordneter Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 31.12.

### (3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

lfd. Nr.	Gesellschaft Kurzbezeichnung	PLZ	Stadt	Stadtteil	Straße
1	8 H	10315	Berlin	Friedrichsfelde	Robert-Uhrig-Straße 17,19
2	8 H	10315	Berlin	Friedrichsfelde	Robert-Uhrig-Straße 2 b, 4 b, 5,6 a
3	F 801	12627	Berlin	Hellersdorf	QuedlinburgerStr. 10, Lyonel-FeiningerStr. 21,23, Kokoschkastr. 22,24, Janusz-Korczak Str. 31
4	8 H	10961	Berlin	Kreuzberg	Zossener Straße 30
5	F 803	12207	Berlin	Lichterfelde	Ostpreußendamm 71,71 A
6	8 H	12437	Berlin	Neukölln	Baumschulenstraße 93 a/b
7	F 803	12359	Berlin	Neukölln	Buschkrugallee 54,56
8	8 H <sup>2L</sup>	10967	Berlin	Neukölln	Urbanstraße 105
9	8 H	12049	Berlin	Neukölln	Weisestraße 49
10	8 H	13403	Berlin	Reinickendorf	Ollenhauer Straße 38,38 a
11	8 H	10825	Berlin	Schöneberg	Martin-Luther-Straße 99, Meininger Straße 8
12	8 H	13853	Berlin	Spandau	Falkenseer Chaussee 274,275 a-e, 276 a-e, 277 a-f, 278 a-c, Hohenzollernring 145,146,147,148,149, Zweibrücker Straße 48,50,52,54,56
13	8 H	13595	Berlin	Spandau	Kuhnertstraße 6
14	F 803	13595	Berlin	Spandau	Pichelsdorfer Straße 139,141
15	F801	13595	Berlin	Spandau	PichelsdorferStraße 47
16	F 801	13581	Berlin	Spandau	Seeburger Weg 6,8 u. Stellplätze
17	8 H	12169	Berlin	Steglitz	Bergstraße 78,79
18	8 H	13357	Berlin	Wedding	Badstraße 19 a,19 b, Stettiner Straße 60
19	F 803	13347	Berlin	Wedding	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15
20	F 801	13347	Berlin	Wedding	Seestraße 58
21	F 802	44801	Bochum		Gropiusweg 15,17,19
22	F 803	01277	Dresden	Gruna	Pfaffensteinstraße 3
23	F 803	01127	Dresden	Pieschen	Mohnstraße 32
24	F 802	99817	Eisenach		Querstr. 30

lfd. Nr.	Gesellschaft Kurzbezeichnung	PLZ	Stadt	Stadtteil	Straße
25	F 802	99092	Erfurt		Adam-Ries-Straße 11
26	F 802	99089	Erfurt		Auenstraße 76
27	F 802	99092	Erfurt		Biereyestraße 14
28	F 802	99089	Erfurt		Hans-Sailer-Str. 122
29	F 802	99085	Erfurt		Jonny-Schehr-Straße 7,8
30	F 802	99086	Erfurt		Josef-Ries-Str. 82
31	F 802	99085	Erfurt		Thälmannstraße 44
32	F 802	99084	Erfurt	Altstadt	Brühler Straße 31/32
33	F 802	99085	Erfurt	Krämpfervorstadt	Stauffenbergallee 23
34	F 802	45128	Essen		Frau-Bertha-Krupp- Str. 18/Helbigstraße 58
35	F 803	01705	Freital	Hainsberg	Hohe Lehne 26
36	F 802	45888	Gelsenkirchen		Florastr. 216-238
37	F 802	45888	Gelsenkirchen		Posener Str. 2-30
38	F 802	45888	Gelsenkirchen		Skagerrakstr. 41-45
39	F 802	45883	Gelsenkirchen		Stallbergshof 2,4, 6,8,10,12
40	F 802	45888	Gelsenkirchen		Vandalenstr. 21
41	F 803	01809	Heidenau	Heidenau-Süd	Friedrich-Engels- Straße 8,10
42	F 803	01809	Heidenau	Heidenau-Süd	Pestalozzistraße 2,4, 6,8
43	8 H	04177	Leipzig	Altlindenau	Spittastraße 17
44	8 H	04249	Leipzig	Großzoscher	Pfeilstraße 4,6
45	F 802	39108	Magdeburg		Friesenstr. 1+1 a
46	F 803	39114	Magdeburg	Cracau	Brandtstraße 45,47
47	F 802	39108	Magdeburg	Stadtfeld	Lessingstraße 30,31,32
48	F 803	39112	Magdeburg	Sudenburg	Sankt-Michael- Straße 31-35
49	F 803	01796	Pima	Süd-Vorstadt	Julius-Fucik-Str. 1-9, Prof.-Joliot-CurieStr.6-14
50	F 803	01796	Pima	Zehista	Kohlbergstraße 15
51	8 H	01445	Radebeul	Naundorf	Kötitzer Straße 125- 133, F.-List-Straße 8
52	Sewoge <sup>M</sup>	01987	Schwarzheide		Diverse Straßen
53	8 H	04425	Taucha	OT	Herderstraße 20/22
54	F 802	99423	Weimar		Bertuchstr. 50

lfd. Nr.	Gesellschaft Kurzbezeichnung	PLZ	Stadt	Stadtteil	Straße
55	F 802	99425	Weimar		Großmutterleite 36
56	F 802	99423	Weimar		Lisztstr. 21
Summe					

lfd. Nr.	Gesellschaft Kurzbezeichnung	Kaufpreis (Grund/Boden und Gebäude)	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in Euro	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in Euro
1	8 H	518.412,04	32.503,33	30.437,90
2	8 H	1.571.587,96	98.158,07	97.345,34
3	F 801	7.250.000,00	449.677,50	414.918,44
4	8 H	2.000.000,00	113.478,69	119.000,00
5	F 803	4.965.594,37	314.882,89	296.273,86
6	8 H	3.730.000,00	238.171,28	229.398,80
7	F 803	1.495.000,00	95.660 A1	90.522,32
8	8 H <sup>2L</sup>	0,00	0,00	0,00
9	8 H	2.650.000,00	169.251,36	163.396,33
10	8 H	1.518.296,00	95.225,26	92.516,75
11	8 H	5.430.000,00	345.959,64	333.593,78
12	8 H	14.750.000,00	950.747,06	885.583,13
13	8 H	808.468,00	50.895,58	49.347,14
14	F 803	1.360.000,00	87.128,88	81.640,09
15	F801	1.440.000,00	81.420,37	83.085,96
16	F 801	1.340.000,00	75.937,64	79.730,00
17	8 H	1.373.236,00	86.101,66	83.694,66
18	8 H	2.800.000,00	158.591,50	165.610,41
19	F 803	2.380.000,00	152.100,55	143.859,65
20	F 801	1.250.000,00	70.928,71	74.375,00
21	F 802	4.210.000,00	234.226,08	250.556,88
22	F 803	551.000,00	21.547,88	33.363,08
23	F 803	430.000,00	16.873,91	26.036,52
24	F 802	1.133.000,00	61.871 A3	63.707,66
25	F 802	817.338,00	49.323,01	51.554,04

lfd. Nr.	Gesellschaft Kurzbezeichnung	Kaufpreis (Grund/Boden und Gebäude)	Anschaffungsnebenkosten	Sonstige
			Gebühren/Steuern in Euro	Anschaffungsnebenkosten in Euro
26	F 802	652.662,00	38.903,84	41.168,31
27	F 802	770.000,00	46.422,03	48.556,97
28	F 802	395.000,00	22.852,96	24.349,92
29	F 802	1.060.000,00	63.862,90	67.030,18
30	F 802	912.000,00	52.436,07	56.220,58
31	F 802	885.000,00	50.722,88	54.556,14
32	F 802	850.000,00	50.788,46	50.577,86
33	F 802	830.000,00	49.663,98	49.382,14
34	F 802	1.620.000,00	90.373,51	96.356,68
35	F 803	260.000,00	10.367,84	15.743,01
36	F 802	2.340.000,00	165.582,87	141.747,74
37	F 802	4.050.000,00	286.585,75	245.332,63
38	F 802	500.000,00	35.380,96	30.287,98
39	F 802	6.570.000,00	367.851,22	390.886,44
40	F 802	310.000,00	21.936,20	18.778,55
41	F 803	490.929,93	19.268,15	27.499,63
42	F 803	1.460.000,00	56.396,25	88.403,08
43	8 H	470.000,00	17.924,91	29.112,20
44	8 H	644.000,00	23.723,98	39.886,54
45	F 802	1.050.000,00	61.464,65	64.099,35
46	F 803	306.935,00	16.743,17	18.584,93
47	F 802	2.000.000,00	117.708,90	122.248,70
48	F 803	2.448.065,00	133.621,30	148.230,46
49	F 803	3.460.000,00	133.633,51	209.503,18
50	F 803	540.000,00	20.850,02	32.697,02
51	8 H	1.740.000,00	69.544 A5	107.772,57
52	Sewoge <sup>M</sup>	0,00	0,00	0,00
53	8 H	360.000,00	15.879,20	22.296,05
54	F 802	415.000,00	23.716,82	25.582,83

lfd. Nr.	Gesellschaft Kurzbezeichnung	Kaufpreis (Grund/Boden und Gebäude)	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in Euro	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in Euro
55	F 802	430.000,00	24.478,69	26.507,51
56	F 802	1.130.000,00	64.506,52	69.659,27
Summe		102.631.524,30	6.073.193,28	6.174.822,95

lfd. Nr.	Gesellschaft Kurzbezeichnung	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in Euro	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten
1	8 H	62.941,23	12,14	36
2	8 H	195.503,41	12,44	36
3	F 801	864.595,94	11,93	78
4	8 H	232.478,69	11,62	36
5	F 803	611.156,75	12,31	83
6	8 H	467.570,08	12,54	36
7	F 803	186.182,73	12,45	83
8	8 H <sup>2L</sup>	0,00	0,00	0
9	8 H	332.647,69	12,55	36
10	8 H	187.742,01	12,37	36
11	8 H	679.553,42	12,51	36
12	8 H	1.836.330,19	12,45	36
13	8 H	100.242,72	12,40	36
14	F 803	168.768,97	12,41	83
15	F801	164.506,33	11,42	96
16	F 801	155.667,64	11,62	96
17	8 H	169.796,32	12,36	36
18	8 H	324.201,91	11,58	36
19	F 803	295.960,20	12,44	83
20	F 801	145.303,71	11,62	96
21	F 802	484.782,96	11,52	78
22	F 803	54.910,96	9,97	83
23	F 803	42.910,43	9,98	83
24	F 802	125.579,09	11,08	73



lfd. Nr.	Gesellschaft Kurzbezeichnung	Anschaffungsnebenkosten	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt		Nutzungsdauer in Monaten
		Gesamt in Euro	der Anschaffung	in %	
25	F 802	100.877,05		12,34	90
26	F 802	80.072,15		12,27	90
27	F 802	94.979,00		12,33	90
28	F 802	47.202,88		11,95	73
29	F 802	130.893,08		12,35	90
30	F 802	108.656,65		11,91	73
31	F 802	105.279,02		11,90	73
32	F 802	101.366,32		9,55	85
33	F 802	99.046,12		9,55	85
34	F 802	186.730,19		11,53	78
35	F 803	26.110,85		10,04	83
36	F 802	307.330,61		13,13	74
37	F 802	531.918,38		13,13	74
38	F 802	65.668,94		13,13	74
39	F 802	758.737,66		11,55	78
40	F 802	40.714,75		13,13	74
41	F 803	46.767,78		9,53	83
42	F 803	144.799,33		9,92	83
43	8 H	47.037,11		10,01	36
44	8 H	63.610,52		9,88	36
45	F 802	125.564,00		11,96	74
46	F 803	35.328,10		11,51	83
47	F 802	239.957,60		12,00	90
48	F 803	281.851,76		11,51	83
49	F 803	343.136,69		9,92	83
50	F 803	53.547,04		9,92	83
51	8 H	177.317,02		10,19	36
52	Sewoge <sup>M</sup>	0,00		0,00	0
53	8 H	38.175,25		10,60	36

lfd. Nr.	Gesellschaft Kurzbezeichnung	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in Euro	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten
54	F 802	49.299,65	11,88	73
55	F 802	50.986,20	11,86	73
56	F 802	134.165,79	11,87	73
Summe		12.248.016,23		

lfd. Nr.	Gesellschaft Kurzbezeichnung	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in Euro	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in Euro <sup>K</sup>
1	8 H	0	54.199,39	0,00
2	8 H	0	168.350,16	0,00
3	F 801	66	133.014,76	731.581,18
4	8 H	6	77.492,90	38.746,45
5	F 803	66	88.360,01	485.980,07
6	8 H	0	402.629,79	0,00
7	F 803	66	26.941,80	148.179,92
8	8 H <sup>2L</sup>	0	0,00	0,00
9	8 H	19	110.882,56	175.564,06
10	8 H	30	31.290,34	156.451,68
11	8 H	0	585.171,00	0,00
12	8 H	31	255.045,86	1.581.284,33
13	8 H	30	16.707,12	83.535,60
14	F 803	66	24.400,33	134.201,83
15	F801	66	20.563,29	113.098,10
16	F 801	66	19.458,46	107.021,50
17	8 H	30	28.299,39	141.496,93
18	8 H	6	108.067,30	54.033,65
19	F 803	66	42.826,59	235.546,25
20	F 801	66	18.162,96	99.896,30
21	F 802	66	74.581,99	410.200,97
22	F 803	66	7.948,12	43.714,66
23	F 803	66	6.211,14	34.161,24

lfd. Nr.	Gesellschaft Kurzbezeichnung	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in Euro	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in Euro <sup>K</sup>
24	F 802	66	12.041,83	113.537,26
25	F 802	66	13.450,27	73.976,50
26	F 802	66	10.676,29	58.719,58
27	F 802	66	12.663,87	69.651,27
28	F 802	66	4.526,30	42.676,58
29	F 802	66	17.452,41	95.988,26
30	F 802	66	10.419,13	98.237,52
31	F 802	66	10.095,25	95.183,77
32	F 802	66	14.566,85	80.117,66
33	F 802	66	14.233,26	78.282,92
34	F 802	66	28.727,72	158.002,47
35	F 803	66	3.780,10	20.790,57
36	F 802	66	33.224,93	274.105,68
37	F 802	66	57.504,69	474.413,69
38	F 802	66	7.099,34	58.569,60
39	F 802	66	116.728,87	642.008,79
40	F 802	66	4.401,59	36.313,16
41	F 803	66	6.761,61	37.188,84
42	F 803	66	20.934,84	115.141,64
43	8 H	0	41.360,63	0,00
44	8 H	19	21.266,60	33.672,12
45	F 802	66	13.574,49	111.989,51
46	F 803	66	5.114,16	28.127,86
47	F 802	66	31.994,35	175.968,91
48	F 803	66	40.802,07	224.411,39
49	F 803	66	49.610,12	272.855,68
50	F 803	66	7.741,74	42.579,57
51	8 H	19	59.257,02	93.823,61
52	Sewoge <sup>M</sup>	0	0,00	0,00

lfd. Nr.	Gesellschaft Kurzbezeichnung	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in Euro	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in Euro <sup>K</sup>
53	8 H	19	12.766,48	20.213,60
54	F 802	66	4.727,36	44.572,29
55	F 802	66	4.889,09	46.097,11
56	F 802	66	12.865,21	121.300,58
Summe			2.783.314,20	8.613.212,67

<sup>K</sup> Alle Objekte mit „verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in Euro“ = 0,00 Euro mit Ausnahmen der nachfolgend gesondert beschriebenen Fälle: Dabei handelt es sich um die im Berichtsjahr veräußerten Immobilien, deren Anschaffungsnebenkosten infolge des Verkaufes im Berichtsjahr vollständig abgeschrieben wurden

<sup>L</sup> Der Erwerb der Immobilien Berlin, Urbanstraße erfolge als Gesellschaftsanteilskauf. Die Anschaffungsnebenkosten sind in der Übersicht Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zum 31.12.2015 auf Seite 8 ausgewiesen

<sup>M</sup> Der Erwerb des Immobilienportfolios Schwarzheide erfolgte als Gesellschaftsanteilskauf. Die Anschaffungsnebenkosten sind in der Übersicht Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zum 31.12.2015 auf Seite 8 ausgewiesen

### c) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

#### (1) Käufe im Berichtszeitraum

lfd. Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Stadtteil	Straße
1	8 H	12169	Berlin	Steglitz	Bergstraße 78/79
2	8 H	13595	Berlin	Spandau	Kuhnertstraße. 6
3	8 H	13403	Berlin	Reinickendorf	Ollenhauer Straße 38,38 a
4	8 H	13853	Berlin	Spandau	Falkenseer Chaussee 274,275 a-e, 276 a-e, 277 a-f, 278 a-c, Hohenzollernring 145,146,147,148,149, Zweibrücker Straße 48,50,52,54,56
5	F 802	44801	Bochum		Gropiusweg 15-19
6	F 802	99817	Eisenach		Querstraße 30
7	F 802	99089	Erfurt		Hans-Sailer-Straße 122
8	F 802	99086	Erfurt		Josef-Ries-Straße 82
9	F 802	99085	Erfurt		Thälmannstraße 44
10	F 802	45128	Essen		Frau-Bertha-Krupp-Straße 18/Helbigstraße 58
11	F 802	45888	Gelsenkirchen		Florastraße 216-238
12	F 802	45888	Gelsenkirchen		Posener Straße 2-30

lfd. Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Stadtteil	Straße
13	F 802	45888	Gelsenkirchen		Skagerrakstraße 41-45
14	F 802	45883	Gelsenkirchen		Stallbergshof 2-12
15	F 802	45888	Gelsenkirchen		Vandalenstraße 21
16	F 802	39108	Magdeburg		Friesenstraße 1+1 a
17	F 802	99423	Weimar		Bertuchstraße. 50
18	F 802	99425	Weimar		Großmutterleite 36
19	F 802	99423	Weimar		Lisztstraße 21

Summe

lfd. Nr.	Gesellschaft	Art des Grundstückes <sup>4</sup>	Kaufspreis in Euro	Verkehrswert in Euro <sup>5</sup>	Kaufdatum <sup>6</sup>
1	8 H	W	1.373.235,76 €	1.420.000,00 €	01.07.2015
2	8 H	W	808.468,37 €	836.000,00 €	01.07.2015
3	8 H	W	1.518.295,87 €	1.570.000,00 €	01.07.2015
4	8 H	W	14.750.000,00 €	16.000.000,00 €	01.08.2015
5	F 802	W	4.210.000,00 €	4.160.000,00 €	01.01.2015
6	F 802	W	1.133.000,00 €	1.130.000,00 €	01.06.2015
7	F 802	W	395.000,00 €	395.000,00 €	01.06.2015
8	F 802	W	912.000,00 €	912.000,00 €	01.06.2015
9	F 802	W	885.000,00 €	885.000,00 €	01.06.2015
10	F 802	W	1.620.000,00 €	1.590.000,00 €	01.01.2015
11	F 802	W	2.340.000,00 €	2.320.000,00 €	01.05.2015
12	F 802	W	4.050.000,00 €	4.080.000,00 €	01.05.2015
13	F 802	W	500.000,00 €	529.000,00 €	01.05.2015
14	F 802	W	6.570.000,00 €	6.680.000,00 €	01.01.2015
15	F 802	W	310.000,00 €	306.000,00 €	01.05.2015
16	F 802	W	1.050.000,00 €	1.070.000,00 €	01.05.2015
17	F 802	W	415.000,00 €	415.000,00 €	01.06.2015
18	F 802	W	430.000,00 €	430.000,00 €	01.06.2015
19	F 802	W	1.130.000,00 €	1.130.000,00 €	01.06.2015
Summe			44.400.000,00 €	45.858.000,00 €	

Über die Angaben in der o. g. Tabelle hinaus erfolgte ein weiterer Kaufvertragsabschluss im Dezember 2015. Für die Bestandsgesellschaft F 802 wurde ein Kaufvertrag für den Ankauf eines Objektpaketes in Essen (53 Wohnungen/4 Gewerbeeinheiten) beurkundet. Der Nutzen/Lasten-Wechsel erfolgte

hierzu jedoch nicht mehr im Berichtsjahr und ist in der vorhergehenden Tabelle deshalb nicht enthalten.

## (2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Ifd. Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Stadtteil	Straße	Art des Grundstückes <sup>1</sup>
1	8 H	10315	Berlin	Friedrichsfelde	Robert-Uhrig-Straße 2 b, 4 b, 5,6 a	W
2	8 H	10315	Berlin	Friedrichsfelde	Robert-Uhrig-Straße 17,19	M
3	8 H	12437	Berlin	Neukölln	Baumschulenstraße 93 a/b	M
4	8 H	10825	Berlin	Schöneberg	Martin-Luther-Straße 99, Meininger Straße 8	M
5	Nostro <sup>7</sup>	14129	Berlin	Zehlendorf	Von-der-Trenck-Straße 1,3 A-B,5-5 B, Quantzstraße.1 F,1 G,3	W
6	8 H	04177	Leipzig	Altlindenau	Spittastraße 17	W

Summe

Ifd. Nr.	Gesellschaft	Vertriebsart	Verkaufspreis in Euro	letzter Verkehrswert in Euro	Verkaufsdatum <sup>3</sup>
1	8 H	Globalverkauf	2.924.236,00 €	1.850.000,00 €	01.09.2015
2	8 H	Globalverkauf	680.000,00 €	430.000,00 €	01.09.2015
3	8 H	Globalverkauf	5.406.699,00 €	4.050.000,00 €	01.09.2015
4	8 H	Globalverkauf	7.509.101,00 €	5.530.000,00 €	01.09.2015
5	Nostro <sup>7</sup>	Globalverkauf	8.621.777,00 €	6.140.000,00 €	01.09.2015
6	8 H	Globalverkauf	705.000,00 €	512.000,00 €	01.10.2015
Summe			25.846.813,00 €	18.512.000,00 €	

<sup>4</sup> W = Mietwohngrundstück (> 80% Nettokaltmiete aus Wohnnutzung), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Nettokaltmiete aus Gewerbenutzung), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/Garagengrundstücke), im Falle von Nettokaltmiete = 0 Euro Angabe auf Basis der Nutzfläche

<sup>5</sup> Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt

<sup>6</sup> Übergang von Nutzen und Lasten

<sup>7</sup> Der Verkauf erfolgte in Form eines Gesellschaftsanteilsverkauf (Share Deal). Bei dem angegebenen Verkaufspreis handelt es sich um den im Kaufvertrag angesetzten Immobilienwert

## d) Aufgliederung der Vermögensgegenstände nach Art, Märkten, Nennbetrag oder Zahl, Kurs und Kurswert

Zum 31.12.2015 lag der Investitionsschwerpunkt des AIF auf Basis der Anzahl der Einheiten in Berlin und Brandenburg. Die regionale Verteilung der Standorte nach Bundesland zeigt folgendes Bild:

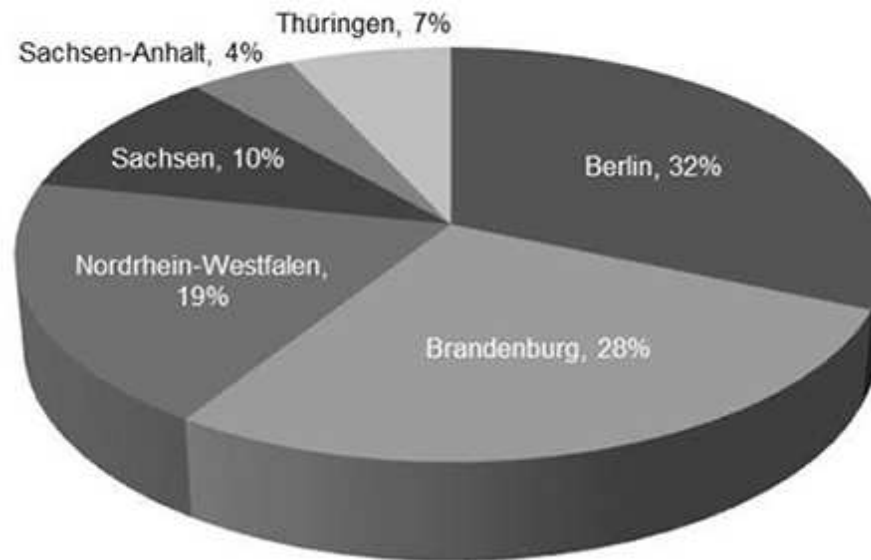
### Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten

# ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe ZBI Fondsmanagement AG

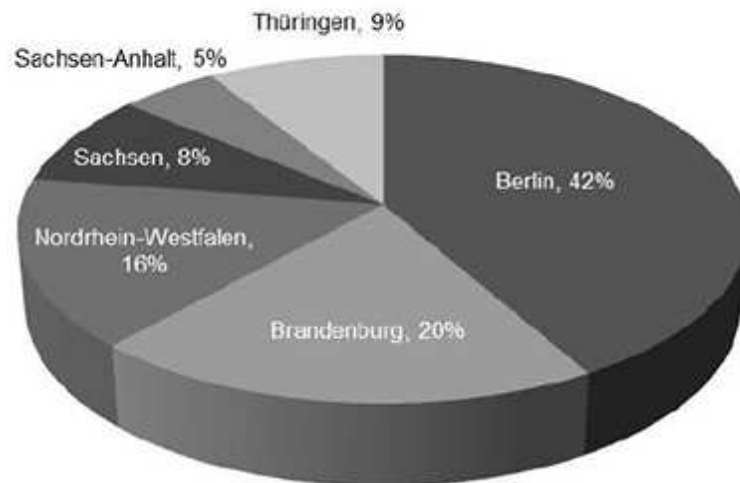
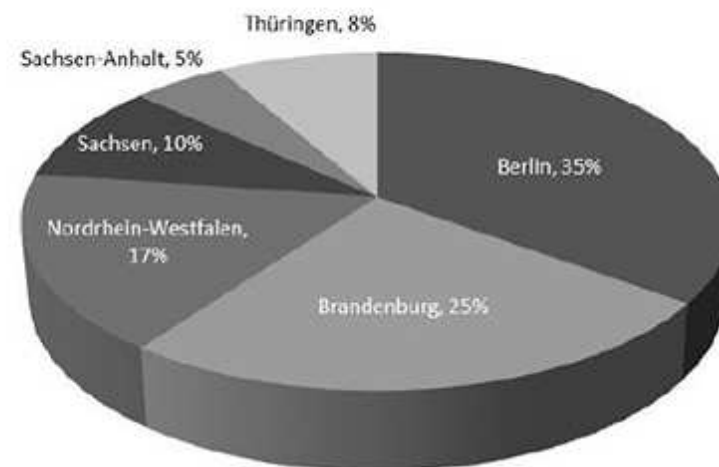
Unter Betrachtung der Verkehrswerte bzw. der monatlichen Mieteinnahmen liegt der Investitionsschwerpunkt des AIF zum 31.12.2015 in den folgenden Bundesländern:

## Verkehrswert

### Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten



## Mieteinnahmen

**Verkehrswert****Mieteinnahmen**

In den weiteren Übersichten wird das Immobilienportfolio (Anzahl der Einheiten, m<sup>2</sup> Nutzfläche, durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup> sowie Vermietungsstand nach vermietbarer Fläche) für den Gesamtbestand, sowie aufgeteilt nach den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe, jeweils zum 31.12. des Berichtsjahres und den beiden vorangegangenen Geschäftsjahren, bezogen auf das jeweilige Bundesland, in welchem sich die Objekte befinden, dargestellt:

Bundesland	Anzahl Einheiten Dez 13	Anzahl Einheiten Dez 14	Anzahl Einheiten Dez 15
<b>GESAMT-BESTAND</b>			
Berlin	158	570	662
Brandenburg	-	579	579
Nordrhein- Westfalen	-	-	404
Sachsen	-	224	216
Sachsen- Anhalt	-	78	94
Thüringen	-	77	146
Gesamt	158	1.528	2.101
Bundesland	m <sup>2</sup> Nutzfläche Dez 13	m <sup>2</sup> Nutzfläche Dez 14	m <sup>2</sup> Nutzfläche Dez 15
<b>GESAMT-BESTAND</b>			
Berlin	12.447	42.053	42.723
Brandenburg	-	37.526	37.539
Nordrhein- Westfalen	-	-	25.867
Sachsen	-	15.881	15.269



Bundesland	m <sup>2</sup> Nutzfläche Dez 13	m <sup>2</sup> Nutzfläche Dez 14	m <sup>2</sup> Nutzfläche Dez 15
Sachsen- Anhalt	-	5.279	6.379
Thüringen	-	5.474	10.283
Gesamt	12.447	106.214	138.060
	ø-Miete/m <sup>2</sup>	ø-Miete/m <sup>2</sup>	ø-Miete/m <sup>2</sup>
Bundesland	in Euro Dez 13	in Euro Dez 14	in Euro Dez 15
GESAMT-BESTAND			
Berlin	6,67	6,48	6,39
Brandenburg	-	4,72	4,93
Nordrhein- Westfalen	-	-	5,21
Sachsen	-	4,72	5,17
Sachsen- Anhalt	-	6,09	6,12
Thüringen	-	6,05	6,58
Gesamt	6,67	5,56	5,64

Bundesland	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) in % Dez 13	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) in % Dez 14	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) in % Dez 15
GESAMT-BESTAND			
Berlin	95,16	96,14	96,33
Brandenburg	-	97,01	97,68
Nordrhein- Westfalen	-	-	96,39
Sachsen	-	91,93	90,81
Sachsen- Anhalt	-	94,49	94,70
Thüringen	-	100,00	93,32
Gesamt	95,16	95,93	95,80

Das Immobilienportfolio aufgeteilt nach den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe hat sich wie folgt entwickelt:

Bundesland	Anzahl Einheiten Dez 13	Anzahl Einheiten Dez 14	Anzahl Einheiten Dez 15
WOHNEN			
Berlin	155	524	631
Brandenburg	-	571	571
Nordrhein- Westfalen	-	-	404
Sachsen	-	216	208

Bundesland	Anzahl Einheiten Dez 13	Anzahl Einheiten Dez 14	Anzahl Einheiten Dez 15
Sachsen-	-	78	94
Anhalt			
Thüringen	-	75	141
Gesamt		1.464	2.049
GEWERBE			
Berlin	3	46	31
Brandenburg	-	8	8
Nordrhein- Westfalen	-	-	-
Sachsen	-	8	8
Sachsen- Anhalt	-	-	-
Thüringen	-	2	5
Gesamt	3	64	52
Bundesland	m <sup>2</sup> Nutzfläche Dez 13	m <sup>2</sup> Nutzfläche Dez 14	m <sup>2</sup> Nutzfläche Dez 15
WOHNEN			
Berlin	12.052	36.731	38.835
Brandenburg	-	36.570	36.583
Nordrhein-	-	-	25.867
Westfalen			
Sachsen	-	14.982	14.371
Sachsen-	-	5.279	6.379
Anhalt			
Thüringen	-	5.374	9.524
Gesamt	12.052	98.936	131.559
GEWERBE			
Berlin	395	5.322	3.888
Brandenburg	-	956	956
Nordrhein- Westfalen	-	-	-
Sachsen	-	899	898
Sachsen- Anhalt	-	-	-
Thüringen	-	101	759
Gesamt	395	7.278	6.501

Bundesland	Ø-Miete/m <sup>2</sup> in Euro Dez 13	Ø-Miete/m <sup>2</sup> in Euro Dez 14	Ø-Miete/m <sup>2</sup> in Euro Dez 15
WOHNEN			
Berlin	6,59	6,14	6,11
Brandenburg	-	4,73	4,95
Nordrhein- Westfalen	-	-	5,21
Sachsen	-	4,67	5,14
Sachsen- Anhalt	-	6,09	6,12
Thüringen	-	5,96	6,29
Gesamt	6,59	5,39	5,52
GEWERBE			
Berlin	9,04	8,94	9,32
Brandenburg	-	3,91	3,91
Nordrhein- Westfalen	-	-	-
Sachsen	-	5,53	5,53
Sachsen- Anhalt	-	-	-
Thüringen	-	10,76	12,38
Gesamt	9,04	8,03	8,35

Bundesland	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) in % Dez 13	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) in % Dez 14	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) in % Dez 15
WOHNEN			
Berlin	95,00	96,58	96,76
Brandenburg	-	97,85	98,53
Nordrhein- Westfalen	-	-	96,39
Sachsen	-	91,44	90,24
Sachsen- Anhalt	-	94,49	94,70
Thüringen	-	100,00	96,02
Gesamt	95,00	96,35	96,31

Bundesland	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) in % Dez 13	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) in % Dez 14	Vermietungsstand (m <sup>2</sup> ) in % Dez 15
GEWERBE			
Berlin	100,00	93,06	92,03
Brandenburg	-	64,84	64,85
Nordrhein- Westfalen	-	-	
Sachsen	-	100,00	100,00
Sachsen- Anhalt	-	-	
Thüringen	-	100,00	59,42
Gesamt	100,00	90,30	85,33

#### **e) Weitere Gliederung unter Berücksichtigung der Anlagepolitik nach prozentualen Anteilen**

Gemäß den in den Anlagebedingungen vorgegebenen Vermögensgegenständen, Investitionskriterien und Anlagegrenzen ist es Ziel der Gesellschaft, Investitionen in der Assetklasse Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Beteiligungsgesellschaften im Wege des Asset Deals (Immobilienkauf) oder Share Deals (Gesellschaftsanteilskauf) zu tätigen.

Dabei sollen mindestens 80% des Wertes der Gesellschaft entweder von der Gesellschaft direkt oder indirekt in Immobilien in Deutschland oder in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investiert sein. Mindestens 60% der erworbenen Immobilien müssen in Städten mit einer Einwohnerzahl von mindestens 100.000 oder in einem Umkreis von 100 km um solche Städte sein. Der verbleibende Anteil muss in Städten mit einer Einwohnerzahl von mindestens 50.000 Einwohnern investiert sein.

Der Fokus liegt auf der Nutzungsklasse Wohnen. Mindestens 80% der von der Gesellschaft direkt oder indirekt erworbenen Immobilien müssen Wohnimmobilien sein (nutzflächenbezogen).

Dabei dürfen bis zu 100% in Immobilien oder in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investiert sein. Die Investition in Bankguthaben ist auf 20% beschränkt.

Die vorgegebenen Investitionskriterien/Anlagegrenzen waren unter Betrachtung der konsolidierten Sicht zum Abschlussstichtag erfüllt:

Alle indirekt gehaltenen Immobilien sind in Deutschland in den in den Anlagebedingungen konkretisierten Standorten belegen. Nutzflächenbezogen beträgt der Anteil der Wohnimmobilien 95,3%.

85,8% der Vermögensgegenstände (Verkehrswerte der Immobilien der Beteiligungsgesellschaften und Bankguthaben der Fonds- und der Beteiligungsgesellschaften) werden in Immobilien gehalten und 14,2% in liquiden Mitteln.

#### **f) Angaben zu Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

Die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 55,715 Mio. Euro (Vorjahr: 61,910 Mio. Euro) umfassen unverzinsliche Forderungen in Höhe von 29,897 Mio. Euro (Vorjahr: 36,919 Mio. Euro) auf Verrechnungskonten mit den in der Rechtsform einer KG geführten Bestandsgesellschaften

F 801 bis F 803 sowie verzinsliche Darlehensforderungen in Höhe von 25,818 Mio. Euro (Vorjahr: 24,722 Mio. Euro) gegen die Handelsgesellschaft 8 H.

Die Forderungen gegen die 8 H enthalten Darlehenszinsen für das Jahr 2015 in Höhe von 1,702 Mio. Euro. Aufgrund des negativen Vermögenssaldos dieser Gesellschaft wurde im Vorjahr eine Wertberichtigung von 1,114 Mio. Euro gebildet. Diese konnte zum 31.12.2015 vollständig aufgelöst werden.

Die Forderungen haben keine feste Laufzeit. Ihre Rückzahlung ist vor allem vom Zeitpunkt der Verwertung des Immobilienbestands der Beteiligungsgesellschaften abhängig. Bei dem weitaus überwiegenden Teil der Forderungen ist deshalb von einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auszugehen.

Die Rückstellungen in Höhe von 0,051 Mio. Euro (Vorjahr 0,045 Mio. Euro) wurden für Jahresabschlusskosten einschließlich Prüfung, Veröffentlichung und Erstellung der Steuererklärungen gebildet.

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 0,155 Mio. Euro (Vorjahr: 0,140 Mio. Euro), die im Wesentlichen aus Gebührenrechnungen resultieren, haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

#### 4. Angaben zu Ergebnisverwendung, Eigenkapital, Fondvermögen und Anteilswert

##### a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	ZBI Professional Fondsverwaltung GmbH (Komplementärin) in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	2.038.323,57	2.038.323,57
2. Gutschrift auf Verlustvortragskonten	0,00	-2.038.323,57	-2.038.323,57
Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00	0,00

##### b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	ZBI Professional Fondsverwaltung GmbH (Komplementärin) in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	71.734.028,14	71.734.028,14
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-3.378.817,63	-3.378.817,63
3. Mittelzufluss (netto)			

	ZBI Professional Fondsverwaltung GmbH (Komplementärin) in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	7.819.360,00	7.819.360,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	2.038.323,57	2.038.323,57
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	4.795.449,02	4.795.449,02
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	83.008.343,10	83.008.343,10
<b>c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV</b>			

	ZBI Professional Fondsverwaltung GmbH (Komplementärin) in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	90.792.000,00	90.792.000,00
Verlustvortragskonto	0,00	-14.078.141,03	-14.078.141,03
Verrechnungskonto (Zwischenentnahmen)	0,00	-4.955.736,94	-4.955.736,94
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	4.539.100,00	4.539.100,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	0,00	6.711.121,07	6.711.121,07
Stand 31.12.2015	0,00	83.008.343,10	83.008.343,10

**d) Vergleichende Übersicht nach § 101 Absatz 1 Satz 3 Nummer 6 KAGB**

Jahr <sup>8</sup>	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Fondsvermögen (Nettoinventarwert) in Euro	83.008.343,10	71.734.028,14	17.204.050,11	5.000,00
Entwicklung absolut in Euro	11.274.314,96	54.529.977,23	17.199.050,91	0,00
Entwicklung in %	15,72	316,96	343.981,00	0

**e) Umlaufende Anteile und Anteilswert nach § 101 Absatz 1 Satz 3 Nummer 6 KAGB**

Jahr	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Umlaufende Anteile	90.792	90.792	50.664	10
Anteilswert (Nettoinventarwert) in Euro	914,27	790,09	339,59	500,00

Zu den dargestellten Stichtagen ist der Nettoinventarwert (NIW) des AIF nicht vergleichbar, da die Aussagekraft des NIW während der Beitrittsphase stark eingeschränkt ist. Durch weitere Einzahlungen von Anlegern, Investitionstätigkeiten und ggf. die Aufnahme von Fremdkapital unterliegt der Nettoinventarwert Veränderungen. Insbesondere die gezeichneten, aber noch nicht angeforderten Einlagen beeinflussen die Darstellung erheblich, da diese bei der Berechnung des Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft bzw. des Nettoinventarwertes je Anteil mangels Fälligkeit noch nicht berücksichtigt werden. Nach Einzahlung und/oder Einforderung der Einlage steigt der Nettoinventarwert entsprechend verzögert an.

## 5. Angaben zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Realisiertes Ergebnis

Von den Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 1,903 Mio. Euro (Vorjahr 1,621 Mio. Euro) entfallen 1,702 Mio. Euro (Vorjahr 1,359 Mio. Euro) auf die Darlehenszinsen der 8 H, 0,010 Mio. Euro (Vorjahr 0,066 Mio. Euro) auf sonstige Zinserträge sowie 0,190 Mio. Euro (Vorjahr 0,196 Mio. Euro) auf Beteiligungserträge aus entnahmefähigen Gewinnen bei den Beteiligungsgesellschaften F 801 und F 802.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,117 Mio. Euro (Vorjahr 0,042 Mio. Euro) enthalten den Ertrag aus der Auflösung der Wertberichtigung auf die Forderungen gegen die 8 H in Höhe von 1,114 Mio. Euro sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,003 Mio. Euro.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,747 Mio. Euro (Vorjahr 0,441 Mio. Euro) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 0,162 Mio. Euro (Vorjahr 0,162 Mio. Euro) wurden gemäß den getroffenen und hinsichtlich der Verwaltungsvergütung mit Wirkung vom 14.07.2014 bzw. 01.01.2015 teilweise angepassten Vereinbarungen abgerechnet.

<sup>8</sup> Die Bewertungen zum 31.12.2012 und 31.12.2013 erfolgten nach HGB

Die sonstigen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von 0,020 Mio. Euro enthalten ausschließlich laufende Fondskosten. Der Vorjahresausweis von 8,040 Mio. Euro enthält demgegenüber noch Initialkosten für die Fondskonzeption und Eigenkapitalbeschaffung von 6,687 Mio. Euro, außerdem den Aufwand aus der Wertberichtigung der Forderungen gegen die 8 H von 1,114 Mio. Euro, sowie laufenden Kosten wie Treuhandgebühren von 0,145 Mio. Euro, die seit dem 19.07.2014 von der KVG zu tragen sind.

### Nicht realisiertes Ergebnis

Die Erträge aus der Neubewertung der Beteiligungen zum 31.12.2015 in Höhe von 4,795 Mio. Euro (Vorjahr 1,941 Mio. Euro) entfallen mit 0,766 Mio. Euro (Vorjahr 0,391 Mio. Euro) auf die F 801, mit 1,487 Mio. Euro (Vorjahr 0,818 Mio. Euro) auf die F 802, mit 1,398 Mio. Euro (Vorjahr 0,713 Mio. Euro) auf die F 803 und mit 1,144 Mio. Euro (Vorjahr 0,0 Mio. Euro) auf die 8 H.

## 6. Sonstige Angaben

### a) Angaben von Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft

Es bestehen keine Rechte Dritter an den Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

### b) Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,27% und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr 2015 angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Abs. 2 b) der Verordnung (EU) Nr. 583/2010 (das heißt ohne Initial-, Transaktions- und Kreditkosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

### **c) Vergütungen**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2015 Vergütungen in Höhe 0,747 Mio. Euro von (Vorjahr: 0,441 Mio. Euro) in Rechnung gestellt. Die Verwahrstelle erhielt eine Vergütung von 0,162 Mio. Euro (Vorjahr: 0,162 Mio. Euro).

Im Geschäftsjahr 2015 ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: 0,00%).

### **d) Rückvergütungen**

Die KVG erhält für Ihre Mitwirkung an den für den AIF/für die Beteiligungsgesellschaften des AIF getätigten Transaktionen (Investition) von der ZBI Dienstleistungs AG 12,5% der vom AIF oder seinen Beteiligungsgesellschaften an die ZBI Dienstleistungs AG bezahlten Gebühr gemäß dem Vertrag über Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung vom 05.08.2015. Diese beträgt 2% des notariellen Objektkaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten) bzw. dem Wert, den beim Gesellschaftsanteilskauf den in der Gesellschaft befindlichen Immobilien beigemessen wird (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer). Der ursprünglich der Vergütung zugrunde liegende Vertrag über die technische und kaufmännische Due Diligence, wurde mit Abschluss des Vertrages über Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung mit Wirkung zum 05.08.2015 aufgehoben.

Weiter erhält die KVG an den für den AIF/für die Beteiligungsgesellschaften des AIF im Rahmen der laufenden Handelstätigkeit getätigten Transaktionen (Desinvestition) von der ZBI Dienstleistungs AG 12,5% der vom AIF oder seinen Beteiligungsgesellschaften an die ZBI Dienstleistungs AG bezahlten Gebühr gemäß dem Vertrag über Verkaufsabwicklung. Diese beträgt 3% des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises, zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Auch dieser Vertrag wurde mit Wirkung zum 15.01.2016 aufgehoben und die Leistung im Vertrag über Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung vom 15.01.2016 vereinbart.

Im Berichtsjahr sind der KVG aus dieser Vereinbarung Beträge in Höhe von 0,182 Mio. Euro zugeflossen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

### **e) Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge**

Beim Erwerb eines Anteils des AIF war ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5 % der Beteiligungssumme zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

### **f) Angaben zur Derivateverordnung**

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt. g) Ergebnisverteilung



Nach § 13 des Gesellschaftsvertrages vom 05.11.2014 werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen ohne Agio) auf alle Kommanditisten verteilt. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von entstandenen Verlusten besteht nicht. Während der Platzierungsphase entstandene Verluste werden unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts der Kommanditisten zur Gesellschaft so verteilt, dass sich eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Verlustzuweisung ergibt.

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

Ein verbleibender Restgewinn wird im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt.

Darüber hinaus ist folgende Vergütung zu beachten: Gemäß § 8 Absatz 7 der Anlagebedingungen vom 01.03.2015 erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 50% des Betrages, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. für das Jahr 2013 und 7,5% p.a. für die Jahre 2014-2024 auf das Kapitalkonto I = Kommanditeinlage und II = Agio des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals), übersteigt, jedoch höchstens bis zu 6% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode läuft von Auflage bis Liquidation der Fondsgesellschaft.

#### h) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung (KVG). Gemäß § 9 der Anlagebedingungen vom 01.03.2015 soll verfügbare Liquidität an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft und zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen oder zur Substanzerhaltung benötigt wird.

#### **i) Organe und Vertragspartner**

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25.000 Euro (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Vorstandsvorsitzender der ZBI Zentral Boden Immobilien AG),

Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 4 80 09 0, Fax: 0 91 31 - 4 80 09 1500

E-Mail: [info@zbi-ag.de](mailto:info@zbi-ag.de)

(2) Fondsverwaltung/Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch KVG genannt)

ZBI Fondsmanagement AG (früher firmierend unter ZBI Fondsmanagement GmbH)

Vorstand: Herr Dirk Meißner (Vorsitzender), Herr Carsten Schimmel (ab 01.05.2016 designierter Vorstand unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung durch die BaFin), Frau Michiko Schöller

Henkestraße 10,91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 4 80 09 1102, Fax: 0 91 31 - 4 80 09 1100

E-Mail: [info@zbi-kvg.de](mailto:info@zbi-kvg.de)

Web: [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de)

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6,91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 78 80 60, Fax: 0 91 31 - 78 80 80

E-Mail: [info@erlanger-consulting.de](mailto:info@erlanger-consulting.de)

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10,91054 Erlangen

(5) Konzeptionär und Vertriebskoordination

ZBI Vertriebs AG (früher firmierend unter ZBI Vertriebs GmbH)

Henkestraße 10,91054 Erlangen

**j) Anlegerausschuss**

Die Herren Detlev Wurzler, Manfred Ohrmundt und Alfred Schmidt wurden durch die Gesellschafterversammlung am 11.09.2013 als Anlegerausschussmitglieder gewählt. Die außerordentliche Gesellschafterversammlung am 11.02.2014 erweiterte das Gremium auf fünf Mitglieder und wählte die Herren Bernd Müller und Heinz vom Schemm als zwei weitere Anlegerausschussmitglieder.

Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Bei der Wahl der außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 11.02.2014 handelte es sich um eine Nachwahl. Die Neuwahl ist im Jahr 2016 vorgesehen.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Detlev Wurzler, Buchwalder Straße 14 a, 01968 Senftenberg

(Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Tel.: 0 35 73 - 79 84 79 oder 01 76 23 20 96 66

E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

Bernd Müller, Hagelkreuzstraße 15, 40721 Hilden

Tel.: 0 21 03 - 33 42 59

E-Mail: pi.em@t-online.de

Manfred Ohrmundt, Weberstraße 23, 69469 Weinheim

Tel.: 0 62 01 - 84 55 90 oder 01 62 94 84 484

E-Mail: manfred.ohrmundt@ofg-ohrmundt.de

Heinz vom Schemm, Fuhsekamp 6, 29336 Nienhagen

Tel.: 0 51 44 - 93 90 0 oder 01 76 57 86 90 95

E-Mail: heinz.vom.schemm@imex-international.com

Alfred Schmidt, Neuzenlache 63, 68519 Viernheim

Tel.: 0 61 51 - 5 82 75 03 oder 01 60 47 56 535

E-Mail: alfred.schmidt@t-systems.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2015 im 17.09.2015) über die Entwicklung des AIF informiert.

Rahmen von zwei Sitzungen (am 21.04.2015 und am

## **k) Mitarbeiterzahl**

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

## **l) Steuerliche Verhältnisse**

### **(1) Finanzamt**

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Erlangen unter der Steuernummer 216/115/13027 geführt.

### **(2) Betriebsprüfung**

Für den AIF hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden. Bezüglich der Vorgängerfonds ZBI Professional 1 bis 5 wurden in den abgeschlossenen Betriebsprüfungen (ZBI Professional 1 bis 3 jeweils geprüft bis einschließlich Geschäftsjahr 2011, ZBI Professional 4 geprüft bis einschließlich Geschäftsjahr 2012 und aktuell in Prüfung Geschäftsjahre 2013-2015, ZBI Professional 5 geprüft bis einschließlich Geschäftsjahr 2012) die steuerlichen Konzepte der jeweiligen Fonds ohne Beanstandungen akzeptiert. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen Ergebnissen gab es keine Änderungen.

### **(3) Einkommensteuer**

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

nach § 20 EStG.

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

Dieses Ergebnis bildet die Grundlage für die Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Grundlagen für die Einkommensbesteuerung, wobei der Verlust den Beschränkungen des § 15 b EStG unterliegt. Auf Grund dieser Beschränkung darf der ermittelte steuerliche Verlust bei den Kommanditisten nicht mit anderen (positiven) Einkünften verrechnet werden (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.). Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auch der Verlustrücktrag nach § 10 d EStG ausgeschlossen. Der steuerliche Verlust mindert jedoch die Gewinne aus dieser Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

Die steuerlichen Ergebnismitteilungen werden an die Anleger nach Erstellung der Steuererklärung versandt.

#### (4) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftssteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Betroffene Anleger erhalten hinsichtlich der Bewertung des Anteils Unterstützung bei der Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 0 91 31 - 78 80 0).

### **m) Entnahmen/anrechenbare Steuern**

#### (1) Entnahmen

Der AIF leistet seine Auszahlungen zum 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres. Prognostiziert sind gemäß Nachtrag 2 vom 28.10.2013 zum Verkaufsprospekt vom 19.02.2013 Auszahlungen in Höhe von 4% p.a. (bis 31.12.2019) und von 5% p.a. (ab 01.01.2020) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital und das Agio.

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgten zu den Auszahlungsterminen Entnahmen in Höhe von 4% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in folgender Höhe vorgenommen:

Jahr	2013-2014 in Euro	2015 in Euro	Gesamt in Euro
Betrag in Euro	1.572.459,35	3.378.631,66	4.951.091,01

**(2) Anrechenbare Steuern**

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

Jahr	2013-2014 in Euro	2015 in Euro	Gesamt in Euro
Kapitalertragsteuer	4.227,50	176,34	4.403,84
Solidaritätszuschlag	232,46	9,63	242,09
Gesamt in Euro	4.459,96	185,97	4.645,93

**(3) Übersicht Entnahmen/anrechenbare Steuern**

Die bisherigen Entnahmen und die anrechenbaren Steuern ausgedrückt in % der Kommanditeinlage inklusive des Agios in Höhe von 95.331.100 Euro stellen sich wie folgt dar:

Jahr	2013-2014 in %	2015 in %	Gesamt in %
Entnahmen	1,65	3,54	5,19
anrechenbare Steuern	0,00	0,00	0,00
Gesamt	1,65	3,54	5,19

In der Tabelle ist das Verhältnis zwischen dem Kommanditkapital inklusive Agio und dem tatsächlichen Geldfluss dargestellt. In den Jahren 2013-2015 wurden jedoch Entnahmen in prognostizierter Höhe von 4% p.a. jeweils bezogen auf das auszahlungsberechtigte Kapital (eingezahltes Kommanditkapital und Agio ab dem vierten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten) an die Anleger ausbezahlt. Die Abweichungen zu dem Wert in der Tabelle resultieren einerseits aus der bis zum 30.06.2014 laufenden Platzierungsphase und den sukzessiven Kapitalabrufen/Einzahlungen des Kommanditkapitals/Agios in den Jahren 2013-2015 und andererseits aus eventuellen Einbehalten infolge von Übertragungsvorgängen. Diese Einbehalte werden jeweils nach Abschluss eines Übertragungsvorganges, ggf. auch erst im Folgejahr, ausbezahlt.

**Erlangen, den 30.06.2016**

**ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH  
persönlich haftende Gesellschafterin**

***Dr. Bernd Ital***

***Gert Wachsmann***

**ZBI Fondsmanagement AG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft**

***Dirk Meißner***

***Michiko Schöller***

**II. Lagebericht**

**A. Grundlagen des Unternehmens**

**1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen**

**a) Firma und Sitz**

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.

Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

(früher firmierend unter ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding KG Henkestraße 10, 91054 Erlangen)

**b) Geschäftsmodell**

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI Professional 8 ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Bei der Beteiligung handelt es sich um eine Treuhand- oder Direktbeteiligung.

**c) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen**

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 05.11.2014 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 20.07.2014 in Kraft getreten sind. Infolge eines redaktionellen Fehlers in § 8 Absatz 7 erfolgte eine Korrektur der Anlagebedingungen. Die geänderten Anlagebedingungen sind am 01.03.2015 in Kraft getreten.

**d) Handelsregister**

Amtsgericht Fürth, HRA 9960

**e) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft**

Die Platzierungsphase des AIF begann am 01.03.2013 und endete am 30.06.2014.

Die Dauer der Gesellschaft ist festgelegt auf sieben Jahre. Sie beginnt mit dem Ablauf des letzten Tages der Zeichnungsfrist zu laufen. Sie wird nach Ablauf dieser festgesetzten Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Fondsverwaltung (KVG) macht von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal um jeweils bis zu einem Jahr zu verlängern.

#### **f) Gesellschafter und Gesellschaftskapital**

	Kapital per 31.12.2015
Komplementärin: ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0 Euro
Kommanditisten: - Erlanger Consulting GmbH	10.000 Euro
- Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 1.860 Treuhandverträgen	89.792.000 Euro
- 12 Direktkommanditisten	990.000 Euro
Summe	90.792.000 Euro

Die Zeichnungssumme inklusive Agio beträgt 95,331 Mio. Euro. Das Kapital und das Agio sind voll einbezahlt.

#### **g) Hafteinlage**

Gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages vom 05.11.2014 entspricht die in das Handelsregister für die Beteiligung der Treuhandkommanditistin einzutragende Haftsumme für Treugeber-Kommanditisten und die einzutragende Haftsumme für Direkt-Kommanditisten 10% der auf die Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage ohne Agio.

### **2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF**

Der AIF darf entsprechend seiner in den Anlagebedingungen § 1 festgelegten Anlagegrundsätze in Immobilien, Immobilien-Gesellschaften sowie in Bankguthaben investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB und § 195 KAGB). Unter Immobilien sind insoweit sowohl Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser, wie auch Gewerbeimmobilien mit Belegenheitsort in der Bundesrepublik Deutschland zu verstehen. Die Investitionen werden entweder unmittelbar durch die Fondsgesellschaft oder mittelbar über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Anlageziel des AIF ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie als auch mit der Handelsstrategie und mit der Veräußerung der Immobilien am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren. Mittelbare Immobilieninvestitionen über Immobilien-Gesellschaften werden entweder über Bestandsgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG oder über Handelsgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH vorgenommen. Die Bestandsgesellschaften werden dazu genutzt, Immobilien zu erwerben und über die Laufzeit der Fondsgesellschaft zu halten. Die Handelsgesellschaften hingegen werden fortlaufend Investitionen und Reinvestitionen in Immobilien tätigen und betreiben insofern einen gewerblichen Handel mit Immobilien.

Aus den Anlagegrundsätzen und dem Anlageziel der Fondsgesellschaft ergibt sich die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft. Dementsprechend sollen

Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus möglichst niedrigen Einkaufspreisen und späteren Verkäufen der Immobilien bzw. Gesellschaftsanteilen im Rahmen der Fondsabwicklung erzielt werden.

Die Investition erfolgt gemäß § 2 der Anlagebedingungen nach dem Grundsatz der Risikomischung innerhalb der folgenden Anlagegrenzen: Mindestens 80% des Wertes der Gesellschaft müssen in Immobilien oder in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investiert sein. Mindestens 60% der erworbenen Immobilien müssen in Städten mit einer Mindesteinwohnerzahl von 100.000 oder in einem Umkreis von 100 km um solche Städte belegen sein, der verbleibende Anteil in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern. Mindestens 80% der erworbenen Immobilien müssen Wohnimmobilien sein. Die Berechnung erfolgt nutzflächenbezogen. Es dürfen bis zu 100% des Wertes der Gesellschaft in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investiert sein. Die Investition in Bankguthaben ist auf 20% beschränkt.

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

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

Im Bereich Bestandshaltung/Bewirtschaftung der angekauften Immobilien liegt das Ziel der Steuerung in der stetigen Verbesserung der Werttreiber des operativen Geschäftes. Wesentliche Steuerungsgrößen sind dabei die Entwicklung des Vermietungsstandes und der monatlichen Durchschnittsmiete, differenziert nach festgelegten Portfolios und/oder Regionen. Darüber hinaus werden die Fluktuation, die Kündigungsquote und die Ergebnisse der Nachvermietung betrachtet. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt. Die tatsächlich entstandenen Kosten werden insbesondere mit dem bei Ankauf geplanten Aufwand abgeglichen. Aus allen ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um die Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio stetig zu realisieren.

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

Außerdem kommt dem Kapitalsdienst im Hinblick auf seine Auswirkung auf die Entwicklung des Cash-Flows eine erhebliche Bedeutung zu. Im Bereich Finanzierung besteht das Ziel, die zulässige Fremdmittelquote auszuschöpfen und damit den Fremdmittelhebel zu nutzen, sowie durch ein aktives Management, verbunden mit laufender Marktüberwachung, die bestmöglichen Konditionen zu erreichen. Berichte zum Durchschnittszins, Belastungsquote und Zinsbindungsausläufen sind Bestandteil des monatlichen Berichtswesens.

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

### **3. Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die ZBI Fondsmanagement AG wurde mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 13.05.2013 mit der Verwaltung des AIF als externe



Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF haben ebenfalls mit der ZBI Fondsmanagement AG Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen. Mit Abschluss des Nachtrages Nummer 1 vom 04.02.2015 zum Geschäftsbesorgungsvertrag vom 13.05.2013 erfolgte eine Anpassung der Vergütungsregelung. Mit Abschluss des Nachtrages Nummer 2 vom 22.06.2015 zum Geschäftsbesorgungsvertrag vom 13.05.2013 wurde die sich aus den Anlagebedingungen zugunsten der KVG ergebende erfolgsabhängige Vergütung vertraglich geregelt.

Die ZBI Fondsmanagement AG erhielt mit Bescheid der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vom 10.10.2014 die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis zur Verwaltung und zum Vertrieb von alternativen Investmentfonds (AIF).

#### **a) Name, Rechtsform und Kapital**

Die ZBI Fondsmanagement AG ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement GmbH wurde am 15.10.2012 in der Rechtsform einer GmbH gegründet. Der Formwechsel wurde am 17.12.2013 beim Amtsgericht Fürth unter HRB 14323 eingetragen. Der Sitz der ZBI Fondsmanagement AG ist Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 600.000 Euro und ist vollständig einbezahlt.

#### **b) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages**

##### **(1) Dauer**

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Abschluss am 13.05.2013. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

##### **(2) Kündigungsrechte**

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

##### **(3) Umfang**

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

##### **(4) Haftungsregelungen**

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

##### **(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten**

Folgende Tätigkeiten hat die KVG auf Ebene der verwalteten Investitionsvermögen gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Vertrag vom	Vertrag über	Vertragsbeginn
-------------	--------------	----------------

Vertrag vom	Vertrag über	Vertragsbeginn
27.05.2015	Property Management (Immobilienbewirtschaftung/Hausverwaltung)	01.06.2015
05.08.2015	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	05.08.2015
12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen	12.11.2015
11.01.2016	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	01.01.2015
15.01.2016 Verkauf	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung	15.01.2016
(6) Gebühren		

Für ihre Tätigkeit zur Portfolioverwaltung erhält die KVG eine jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von 1,5% bezogen auf die im Jahresabschluss des AIF und seiner Beteiligungsgesellschaften ausgewiesenen Nettokaltmieten-, Stellplatzmieten- und Garagenmietenumsätze, zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (soweit diese anfällt).

Für ihre Tätigkeit zum Risikomanagement und den administrativen Tätigkeiten erhält die KVG eine jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von 0,375% bezogen auf das rechtswirksam von Investoren des AIF zum Ende der Platzierungsphase gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Agio), zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (soweit diese anfällt).

Für die in den Anlagebedingungen geregelte Übernahme der bisher durch den AIF getragenen Kosten erhält die KVG ab dem Inkrafttreten der Anlagebedingungen am 19.07.2014 eine laufende jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von 0,16% bezogen auf das rechtswirksam von Investoren des AIF zum Ende der Platzierungsphase gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Agio), zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (soweit diese anfällt).

Die im Vertrag geregelten v.g. Gebühren werden durch § 8 Absatz 1 der Anlagebedingungen dahingehend begrenzt, dass die Vergütung der KVG, der Komplementärin und der Treuhandkommanditistin zusammen auf maximal 2,5% p.a. des Durchschnittswertes des zum Anfang und zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres festgestellten Nettoinventarwertes festgelegt sind.

Die KVG erhält ferner gemäß § 8 Absatz 7 der Anlagebedingungen eine erfolgsabhängige Vergütung je ausgegebenen Anteil in Höhe von 50% des Betrages, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. für das Jahr 2013 und 7,5% p.a. für die Jahre 2014-2024 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals), übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 6% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode läuft von Auflage bis Liquidation der Gesellschaft.

Soweit Leistungspflichten aus mit anderen Dienstleistern des AIF oder seiner Beteiligungsgesellschaften abgeschlossenen Verträgen auf die ZBI Fondsmanagement AG übergehen, steht der KVG die diesbezüglich mit dem Dienstleister vertraglich vereinbarte Vergütung zu.

Die KVG erhält für Ihre Mitwirkung an den für den AIF und seiner Beteiligungsgesellschaften getätigten Transaktionen von der ZBI Dienstleistungs AG folgende Vergütungen:

- 12,5% der vom AIF oder seinen Beteiligungsgesellschaften an die ZBI Dienstleistungs AG bezahlten „Gebühr für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf (vorher „Gebühr für technische und kaufmännische Due Diligence“). Diese beträgt 2% des notariellen Objektkaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten) bzw. dem Wert, den beim Gesellschaftsanteilskauf den in der Gesellschaft befindlichen Immobilien beigemessen wird (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer).
- 12,5% der vom AIF oder seinen Beteiligungsgesellschaften an die ZBI Dienstleistungs AG bezahlten „Gebühr für Verkaufsabwicklung“ (zukünftig „Gebühr für Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf). Diese beträgt 3% des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer).

## **B. Wirtschafts- und Tätigkeitsberichtsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

#### **a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld**

Nach dem Jahreswirtschaftsbericht 2016 der Bundesregierung und den Angaben des statistischen Bundesamts hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 trotz eines schwierigen internationalen Umfeldes ihren soliden Wachstumskurs fortgesetzt. Für das Gesamtjahr ergab sich nach 1,6% im Jahr 2014 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,7% im Jahr 2015.

Auch am Arbeitsmarkt setzte sich die günstige Entwicklung des Vorjahres fort. Die Zahl der Erwerbspersonen stieg um 329.000. und die durch die Bundesagentur für Arbeit errechnete Arbeitslosenquote sank von 6,7% auf 6,4% und erreichte damit den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Bei einer vor allem durch den weiteren Verfall der Rohölpreise geprägten historisch niedrigen Inflationsrate von 0,3% verzeichneten die realen Bruttolöhne und -gehälter mit einem Zuwachs um 2,9% den höchsten Wert seit mehr als 20 Jahren.

Getragen wurde die wirtschaftliche Entwicklung vor allem durch die Binnenwirtschaft, insbesondere von den privaten und staatlichen Konsumausgaben sowie gestiegenen Wohnungsbauinvestitionen aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus. Positiv beeinflusst wurde die Entwicklung außerdem durch den niedrigen Ölpreis und den vergleichsweise schwachen Eurokurs, während sich die schwache konjunkturelle Entwicklung in den meisten übrigen europäischen Staaten und der Wachstumsrückgang in vielen Schwellenländern im 2. Halbjahr 2015 dämpfend auf den Außenhandel auswirkten.

#### **b) Markt für Wohnimmobilien**

Die Investitionen in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) erreichten einer Analyse der Maklerfirma PNB Paribas Real Estate zufolge im Jahr 2015 mit 24 Mrd. Euro ein absolutes Rekordniveau. Sie übertrafen damit das bereits gute Vorjahresergebnis um knapp 89%. Ausschlaggebend hierfür waren sechs Paketverkäufe mit einem Volumen von jeweils mehr als 500 Mio. Euro, an der Spitze der Kauf der Gagfah und der Süddeutsche Wohnen durch die Vonovia (vormals Deutsche Annington) für fast 10 Mrd. Euro. Insgesamt wurden durch die Analyse fast 320 Transaktionen erfasst, bei denen rd. 350.000 Wohnungen den Eigentümer wechselten.

Dominiert wurde der Markt mit knapp 85% Anteil erneut durch inländische Investoren und hier insbesondere durch die großen börsennotierten

Wohnungsunternehmen, die rund 60% des gesamten Transaktionsvolumens tätigten. An zweiter Stelle folgten mit knapp 14% Spezialfonds. Diese fungieren in der Regel als Kapitalsammelstellen für institutionelle Anleger, die angesichts der niedrigen Zinsen auf den Anleihemärkten ihre Immobilienquote im Portfolio erhöhen möchten.

Erworben werden zunehmend auch Wohnungspakete außerhalb der großen Metropolen. Hierin spiegelt sich neben dem verknüpften Angebot in den Top-Standorten auch das generelle Vertrauen der Investoren in den deutschen Wohnungsmarkt wider.

Auch bei den Preisen und Mieten für Wohnimmobilien setzte sich der Aufwärtstrend der Vorjahre fort, wenn auch gegenüber dem Jahr 2014 in etwas abgeschwächter Form. Der die Entwicklung der Preise und Mieten in 125 deutschen Städten umfassende Bulwiengesa Immobilienindex erhöhte sich für Wohnimmobilien im Jahr 2015 um 4,2%, nach 5,3% im Vorjahr, wobei die Kaufpreise wiederum stärker anzogen als die Mieten. Letztere stiegen für Neubauwohnungen um durchschnittlich 3,2% und für Bestandswohnungen um durchschnittlich 3,3%.

Nach einer Auswertung der Wohnungsmarktdaten des 2. und 3. Quartals 2015 aus 370 deutschen Städten und Kommunen durch den Immobilienverband Deutschland IVD lagen die Mietsteigerungen im bundesweiten Durchschnitt knapp unter 3%, und in den von starken Nachfrageüberhängen geprägten Großstädten bei über 4%.

Die in 2015 durch den Deutschen Bundestag verabschiedete und in neun Bundesländern, darunter in Berlin und verschiedenen Städten Nordrhein-Westfalens und Bayerns bereits umgesetzte Mietpreisbremse hatte dabei nach Einschätzung des IVD keine wesentlichen Auswirkungen auf die Mietenentwicklung.

### **c) Marktentwicklung an den wesentlichen Fondsstandorten**

Gemessen an den vermietbaren Flächen sind wesentliche Investitionsstandorte des ZBI Professional 8 Berlin mit einem Anteil von 30,9%, Schwarzheide im Landkreis Oberspreewald-Lausitz im Süden Brandenburgs mit einem Anteil von 27,2% und Gelsenkirchen im Ruhrgebiet mit einem Anteil von 13,2%. Die übrigen 13 Standorte haben jeweils einen Anteil von weniger als 5,5 %.

#### **Standort Berlin**

Der Wohnungsmarkt in Berlin zählt seit Jahren zu den aktivsten und dynamischsten Deutschlands mit deutlichen Zuwächsen bei den Mieten und Preisen für Wohnungen und Mehrfamilienhäusern. Dies spiegelt sich auch in der Mieten- und Preisentwicklung des Jahres 2015 und dem getätigten Investmentvolumen wider. Nach dem von CBRE und BerlinHyp herausgegebenen Wohnungsmarktbericht 2016 lagen Angebotsmieten nach Zuwächsen um 6,9% in 2013 und 6,6% in 2014 mit einem Anstieg von 5,1% auch in 2015 deutlich über dem Vorjahr, wobei sich die Situation in den zwölf Stadtbezirken mit Zuwächsen zwischen 0,9% in Lichtenberg und 7,0% in Mitte wiederum sehr unterschiedlich darstellte.

Einen noch deutlicheren Anstieg als die Mieten verzeichneten die Angebotspreise für Wohnungen und Mehrfamilienhäuser. Bei Eigentumswohnungen betrug dieser im stadtweiten Mittel 10,1%, die Preise für Mehrfamilienhäuser sind sogar um 18,5% gestiegen. Private und institutionelle Anleger registrieren nach dem Bericht dabei das nach wie vor niedrige Preisniveau im Vergleich zu anderen Metropolen in Deutschland und Europa und setzen auf ein nachhaltiges Wachstum der Stadt bei den Einwohnerzahlen, der Wirtschaftsleistung und den Einkommen.

Die anhaltende Attraktivität Berlins als Investmentstandort zeigt sich in dem gehandelten Investitionsvolumen. Nach Angaben von CBRE wurden im Jahr 2014 und den ersten neun Monaten des Jahres 2015 34 Berliner Immobilienportfolios mit einem Volumen von jeweils mehr als 50 Mio. Euro im

Gesamtwert von 7 Mrd. Euro und damit mehr als ein Fünftel des gesamten Investmentvolumens in Deutschland gehandelt. Dabei standen nicht mehr nur die Innenstadtbezirke im Fokus, auch einfachere Lagen und Wohnsiedlungen am Stadtrand registrierten verstärkte Marktaktivitäten.

### Standort Schwarzheide

In Schwarzheide, einer Kleinstadt mit knapp 6.000 Einwohnern, ist die Wirtschaft geprägt durch eine Produktionsstätte der BASF AG mit rd. 1.700 Beschäftigten. Aufgrund der seit Jahren rückläufigen Bevölkerungszahlen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz weisen die Angebotsmieten kein nennenswertes Steigerungspotential auf. Die Ist-Mieten der Fondsobjekte liegen jedoch unter den Marktmieten, so dass trotz der eher negativen Rahmenbedingungen hier noch Entwicklungspotential besteht.

### Standort Gelsenkirchen

Die Stadt Gelsenkirchen liegt zentral im Ballungsraum Ruhrgebiet. Die einst durch den Bergbau geprägte Stadt mit rd. 258.000 Einwohnern hat den Strukturwandel noch nicht überwunden und weist eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote von 14% auf. Bei einer ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt liegenden Leerstandsquote sind die Angebotsmieten für Wohnungen in Jahr 2015 nur geringfügig gestiegen. Auch an diesem Standort liegen die Ist-Mieten der Fondsobjekte noch spürbar unter den Marktmieten.

## 2. Tätigkeitsbericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Berichtszeitraum

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Weitere relevante Vorkommnisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind im Nachtragsbericht ab Seite 49 unter II.0 Nachtragsbericht dargestellt.

### a) Investitionen und Erhaltungsaufwand/Sanierungen

#### (1) Immobilienportfolio/Investitionen im Berichtsjahr

Zum 31.12.2015 war der AIF an Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 2.101 Mieteinheiten (davon 2.049 Wohnungen und 52 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 138.060 m<sup>2</sup> (davon 131.559 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6.501 m<sup>2</sup> Gewerbefläche) hielten.

Dieses Immobilienportfolio wurde von den Immobilien-Gesellschaften wie folgt gehalten:

Kurzbezeichnung		Wohnungen	Gewerbe	Summe Einheiten	Summe Einheiten	
Gesellschaft	Investitionsbereich	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
F 801	Bestand	108	11	119	123	-4
F 802	Bestand	590	5	595	106	+489
F 803	Bestand	337	20	357	357	0
Zwischensumme	Bestand	1.035	36	1.071	586	+485
8 H	Handel	414	8	422	270	+152
8 H2	Handel	29	0	29	29	0

Kurzbezeichnung		Wohnungen	Gewerbe	Summe Einheiten	Summe Einheiten	
Gesellschaft	Investitionsbereich	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
Nostro	Handel	0	0	0	64	-64
Sewoge	Handel	571	8	579	579	0
Zwischensumme	Handel	1.014	16	1.030	942	+88
Summe		2.049	52	2.101	1.528	+573

Die Veränderung des Portfolios zwischen den Stichtagen 31.12.2014 und 31.12.2015 resultiert

- aus Objektankäufen/Besitzübergängen: +771 Einheiten (nachfolgend in diesem Abschnitt im Detail erläutert)
- aus der laufenden Handelstätigkeit: -193 Einheiten (Details siehe ab Seite 44 unter II.B.2.d) Handel)
- aus Bestandsveränderungen (-5 Einheiten): Im Objekt Berlin, Quedlinburger Straße u.a. (F 801) waren zum 31.12.2014 13 Gewerbeeinheiten ausgewiesen, wobei es sich allerdings nur bei 9 Einheiten um Gewerbeflächen handelt. Die anderen 4 Einheiten sind lediglich Nebenflächen (z.B. Lager). Im Objekt Erfurt, Brühler Straße wurden 2 Einheiten zusammengelegt, so dass sich die Anzahl um 1 Einheit reduzierte.

### **Objektankäufe/Besitzübergänge durch die Immobilien-Gesellschaft F 802 (Bestand)**

Der Besitzübergang für das mit Kaufvertrag vom Dezember 2014 erworbene Objektpaket

- Bochum, Gropiusweg 15-19 (84 Wohnungen)
- Essen, Frau-Bertha-Krupp-Straße 18/Helbingstraße 58 (28 Wohnungen)
- Gelsenkirchen, Stallbergshof 2-12 (120 Wohnungen)

erfolgte zum 01.01.2015 mit Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 12,400 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der für Erhaltungsaufwand/Risikorücklage geplanten 0,900 Mio. Euro soll die Gesamtinvestition bei 13,300 Mio. Euro liegen.

Im Februar 2015 wurde für ein weiteres Objektpaket ein Kaufvertrag abgeschlossen. Der Kaufpreis für die in Eisenach, Erfurt und Weimar gelegenen Wohn- und Geschäftshäuser liegt bei 5,300 Mio. Euro. Hinzu kommt ein geplanter Erhaltungsaufwand/Risikorücklage in Höhe von 0,410 Mio. Euro. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte mit Kaufpreiszahlung zum 01.06.2015. Es handelt sich um die folgenden Einzelobjekte:

- Eisenach, Querstraße 30 (10 Wohn-/3 Gewerbeeinheiten)
- Erfurt, Hans-Sailer-Straße 122 (8 Wohnungen), Josef-Ries-Straße 82 (14 Wohnungen), Thälmannstraße 44 (10 Wohnungen)
- Weimar, Bertuchstraße 50 (8 Wohnungen), Großmutterleite 36 (6 Wohnungen), Lisztstraße 21 (11 Wohnungen)

Die F 802 erwarb mit Beurkundung des Kaufvertrages im März 2015 ein Wohnungsportfolio in Gelsenkirchen (Florastraße 216-238, Posener Straße 2-30, Skagerrakstraße 41-45 und Vandalenstraße 21) mit insgesamt 172 Wohnungen. Die Gesamtinvestition liegt bei 7,976 Mio. Euro (davon Kaufpreis 7,200 Mio. Euro und geplanter Erhaltungsaufwand/Risikorücklage 0,776 Mio. Euro). Mit Zahlung des Kaufpreises gingen diese Wohnungen zum 01.05.2015 in das Eigentum der F 802 über.

Ebenfalls im März 2015 wurde der Kaufvertrag für ein Wohnhaus in der Friesenstraße 1+1a in Magdeburg abgeschlossen. Für 1,050 Mio. Euro Kaufpreis wurden 16 Wohnungen erworben. Für Erhaltungsaufwand/Risikorücklage wurden 0,100 Mio. Euro geplant. Der Besitzübergang erfolgte zum 01.05.2015.

Da der Besitzübergang nicht mehr im Geschäftsjahr erfolgte, ist der weitere, nachfolgend erläuterte Ankauf in der vorhergehenden Tabelle (Bestand zum 31.12.2015) nicht enthalten: Im Dezember 2015 wurde ein Kaufvertrag beurkundet, mit welchem für den Bestand zwei Wohnhäuser (Paul-Goerens-Straße 30 und 32, jeweils 15 Wohnungen) und zwei Wohn- und Geschäftshäuser (Armstraße 24,9 Wohnungen/3 Gewerbeeinheiten und Middeldorper Weg 41,14 Wohnungen/1 Gewerbeeinheit) in Essen erworben wurden. Von der Gesamtinvestition in Höhe von 3,415 Mio. Euro entfallen 2,920 Mio. Euro auf den Kaufpreis und 0,495 Mio. Euro auf geplanten Erhaltungsaufwand/Risikorücklage. Der Besitzübergang erfolgte zum 01.01.2016.

### **Objektankäufe/Besitzübergänge durch die Immobilien-Gesellschaft 8 H (Handel)**

Mit Kaufvertragsabschluss im Januar 2015 (nachgenehmigt im März 2015) wurden im Paket drei Wohnhäuser erworben:

- Berlin-Steglitz, Bergstraße 78/79 (12 Wohnungen)
- Berlin-Spandau, Kuhnertstraße 6 (8 Wohnungen)
- Berlin-Reinickendorf, 011enhauer Straße 38,38a (18 Wohnungen)

Der Kaufpreis in Höhe von 3,700 Mio. Euro wurde zum 01.07.2015 bezahlt. Zu diesem Termin erfolgt der Nutzen-Lasten-Wechsel. Für Erhaltungsaufwand/Risikorücklage wurde ein Betrag in Höhe von 0,270 Mio. Euro geplant.

Für die 8 H wurde außerdem im April 2015 die denkmalgeschützte Wohnanlage in Berlin-Spandau (Falkenseer Chaussee 274,275 a-e, 276 a-e, 277 a-f,

278 a-c, Hohenzollernring 145,146,147,148,149, Zweibrücker Straße 48,50,52,54,56) angekauft. Für die 238 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten wurde der Kaufpreis in Höhe von 14,750 Mio. Euro zum 01.08.2015 bezahlt. Zu dem v.g. Termin gingen Nutzen und Lasten über. Die Planung berücksichtigt für Erhaltungsaufwand/Risikorücklage einen Betrag in Höhe von 0,670 Mio. Euro.

## (2) Geplanter Gesamtaufwand

Der geplante Gesamtaufwand zum 31.12.2015 gemäß den Investitionsbeschlüssen verteilt sich wie folgt auf die Beteiligungsgesellschaften des AIF:

Kurzbezeichnung Gesellschaft	Investitionsbereich	Kaufpreis in Mio. Euro <sup>9</sup>	Erhaltungsaufwand/Risikorücklage in Mio. Euro	geplanter Gesamtaufwand in Mio. Euro
F 801	Bestand	11,280	0,208	11,488
F 802	Bestand	32,930	2,276	35,206
F 803	Bestand	20,126	0,882	21,008
Zwischensumme	Bestand	64,336	3,366	67,702
8 H	Handel	28,644	1,007	29,651
8 H2	Handel	2,800	0,065	2,865
Sewoge	Handel	22,400	0,200	22,600
Zwischensumme	Handel	53,844	1,272	55,116
Summe		118,180	4,638	122,818
Kauffaktor (auf Basis der zum Ankaufszeitpunkt vereinbarten Jahresnettokaltmieten)				13,59 fach
Summe unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses <sup>10</sup>		115,594	4,612	120,206

Angekaufte Objekte deren Besitzübergang nicht mehr im Berichtsjahr erfolgte, sind in dieser Übersicht nicht enthalten (Investitionsvolumen 3,415 Mio. Euro). Unter Berücksichtigung dieser Ankaufsvorgänge standen zum Ende des Berichtsjahres Mittel in Höhe von rd. 17,080 Mio. Euro für weitere Investitionen (Erst- und Reinvestition) zur Verfügung.

## (3) Erhaltungsaufwand/Risikorücklage

Aus den für Erhaltungsaufwand/Risikorücklage bei Ankauf kalkulierten Budgets der zum 31.12.2015 im Objektbestand befindlichen Objekte wurden im Berichtsjahr 1,114 Mio. Euro investiert. Die Ausgaben beziehen sich auf die Objektbestände der folgenden Beteiligungsgesellschaften:

Kurzbezeichnung Gesellschaft	Geplantes Budget bei Ankauf in Mio. Euro	2013-2014 in Mio. Euro	2015 in Mio. Euro	Restbudget in Mio. Euro
------------------------------	--	---------------------------	----------------------	----------------------------



Kurzbezeichnung Gesellschaft	Geplantes Budget bei Ankauf in Mio. Euro	2013-2014 in Mio. Euro	2015 in Mio. Euro	Restbudget in Mio. Euro
F 801	0,208	0,000	0,005	0,203
F 802	2,276	0,008	0,248	2,020
F 803	0,882	0,021	0,287	0,574
8 H	1,007	0,083	0,495	0,429
8 H2	0,065	0,000	0,000	0,065
Sewoge	0,200	0,030	0,107	0,063

<sup>9</sup> Bei Share-Deals (8 H2+Sewoge) ist als Kaufpreis beigemessene Immobilienwert gem. Gesellschaftsanteilskaufverträge angegeben

<sup>10</sup> Beteiligungshöhe ZBI Professional 8 an 8 H2 = 94%; an Sewoge = 89,206%

Kurzbezeichnung Gesellschaft	Geplantes Budget bei Ankauf in Mio. Euro	2013-2014 in Mio. Euro	2015 in Mio. Euro	Restbudget in Mio. Euro
Summe	4,638	0,142	1,142	3,354

Objekte mit wesentlichen Maßnahmen, deren Volumen im Berichtsjahr > 100.000 Euro war, werden wie folgt erläutert:

### Immobilien-Gesellschaft F 803

Im Objekt Berlin, Pichelsdorfer Straße wurden Aufwendungen in Höhe von 0,182 Mio. Euro verbucht. Unter anderem wurde die Fassade gestrichen, das Treppenhaus saniert und teilweise Fenster ausgetauscht. Dabei handelt es sich um bei Ankauf geplante Maßnahmen.

### Immobilien-Gesellschaft 8 H

Die auf das Objekt Berlin, 011enhauer Straße verbuchten Aufwendungen liegen bei 0,112 Mio. Euro. Es wurde unter anderem das Dach erneuert und die Fassade gestrichen. Diese Maßnahmen ergaben sich aus der technischen Prüfung bei Ankauf und waren geplant. Das veranlagte Budget lag mit 0,100 Mio. Euro allerdings unter den entstandenen Kosten.

Im Objekt Berlin, Falkenseer Chaussee wurden mit Kosten von 0,248 Mio. Euro Wohnungssanierungen durchgeführt (bei Ankauf veranlagtes Budget: 0,670 Mio. Euro).

Außerdem sind im Objekt Berlin, Weisestraße 49 Maßnahmen mit einem Volumen von rd. 0,100 Mio. Euro angefallen, womit das Ankauksbudget von 0,010 Mio. Euro ebenfalls deutlich überschritten wurde. Hier wurden neben einigen Wohnungen auch die Treppenhäuser saniert.

### b) Finanzierung

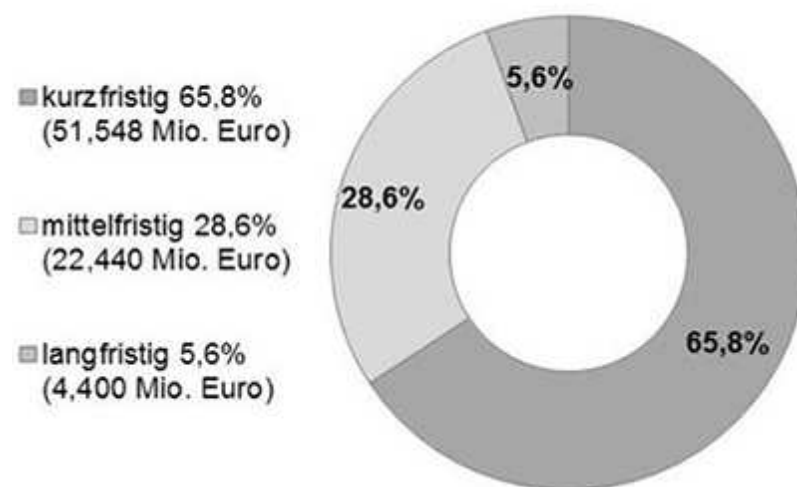
Zum 31.12.2015 waren alle im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte mit einer Fremdfinanzierung unterlegt. Die für die Objektfinanzierung bei Banken und Versicherungen abgeschlossenen Darlehensverträge lagen bei nominal 78,388 Mio. Euro. Die Darlehen waren in

voller Höhe valuiert. Der effektive Darlehensstand zum 31.12.2015 betrug 70,100 Mio. Euro. Die Fremdkapitalquote lag zum Stichtag bei 54,53% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensstand).

Die Finanzierungsstruktur auf Basis der nominalen Darlehenssumme gliedert sich in kurzfristig vereinbarte Zinsbindungs- bzw. Restlaufzeiten (bis zu einem Jahr), mittelfristige Laufzeiten (bis zu fünf Jahren) und langfristige Laufzeiten (länger als 5 Jahre). Die zur Finanzierung der Objekte der Immobilien-Gesellschaften abgeschlossenen Darlehen (nominal) lagen zum Ende des Berichtszeitraumes schwerpunktmäßig im kurzfristigen Bereich:

### Finanzierungsstruktur

#### Finanzierungsstruktur



Der für die o. g. Darlehen vereinbarte Zinssatz lag zum 31.12.2015 bei durchschnittlich 1,64% p.a. (Stand 31.12.2014 2,11% p.a.). Bei Objektfinanzierungen in den Bestandsgesellschaften betrug er 1,74% p.a., bei Darlehen für Objekte der Handelsgesellschaften 1,55% p.a.

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen oder geändert (erfolgte Änderungen des Zinssatzes der auf Euribor-Basis abgeschlossenen kurzfristigen Darlehen werden nicht im Einzelnen erläutert):

#### Darlehensnehmer Immobilien-Gesellschaft F 801 (Bestand)

Im März 2015 wurde zur Finanzierung des Objektes Berlin, Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feiningers-Straße 21,23, Kokoschkastraße 22,24 und Janusz-Korczak-Straße 31 ein Darlehen mit einer Nominalsumme über 4,400 Mio. Euro abgeschlossen. Das Darlehen ist mit 1,5% jährlich zu verzinsen. Es wurde eine tilgungsfreie Zeit bis 31.01.2020 vereinbart. Danach beträgt die Tilgungsrate 2% p.a. Der Zinssatz ist bis Januar 2021 festgeschrieben.

#### Darlehensnehmer Immobilien-Gesellschaft F 802 (Bestand)

Zur Finanzierung des Objektpaketes Bochum/Essen/Gelsenkirchen wurde im April 2015 ein annuitätischer Kreditvertrag abgeschlossen. Der

Kreditbetrag wurde in Höhe von 7,440 Mio. Euro und die Laufzeit bis April 2020 vereinbart. Die vereinbarten Konditionen sind wie folgt: Zinssatz 1,56% p.a., anfänglicher Tilgungssatz 1% p.a.

Im Mai 2015 wurde ein Vertrag für ein Annuitätendarlehen für das Objektpaket Gelsenkirchen wie folgt abgeschlossen: Nominalbetrag: 4,320 Mio. Euro, Zinssatz: 1,1% p.a. (fest bis April 2020), anfänglicher Tilgungssatz: 2% p.a.

Im Juli 2015 wurde zur Finanzierung des Objektpaketes Eisenach/Erfurt/Weimar ein Darlehen über 3,200 Mio. Euro aufgenommen. Der bis April 2020 fest vereinbarte Zinssatz beträgt jährlich 1,15%. Das Darlehen ist tilgungsfrei und endfällig. Als Nebenvereinbarung wurde eine Ansparrücklage in Höhe von 1.750 Euro monatlich in Form eines Bausparvertrages vereinbart, welcher zum Ende der Festlaufzeit zuteilungsreif wird.

Für das Objekt Magdeburg Friesenstraße wurde im Oktober 2015 ein Annuitätendarlehen in Höhe von nominal 0,630 Mio. Euro mit Laufzeit bis August 2020 aufgenommen. Die Zinsen wurden bei 1,34% p.a., die anfängliche Tilgung bei 1% p.a. vereinbart.

### **Darlehensnehmer Immobilien-Gesellschaft F 803 (Bestand)**

Mit Vereinbarung vom April 2015 wurde im Hinblick auf die Belastungsgrenze die Nominalsumme der zur Finanzierung der zum Objektpaket „Tosco“ gehörenden Immobilien (Berlin, Buschkrugallee 54,56/Berlin, Ostpreußendamm 71,71a/Berlin, Pichelsdorfer Straße 139,141/Berlin, Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15/Dresden, Mohnstraße 32/Dresden, Pfaffensteinstraße 3/Freital, Hohe Lehne 26/Heidenau, Friedrich-Engels-Straße 8,10/Heidenau, Pestalozzistraße 2-8/Magdeburg, Brandtstraße 45,47/Magdeburg, St.-Michael-Straße 31-35/Pirna, Julius-Fucik-Straße 1-9, Prof.-Joliot-Curie-Straße 6-14/Pirna, Kohlbergstraße 15) von 14,800 Mio. Euro auf die valutierte Summe in Höhe von 10,791 Mio. Euro rückwirkend zum 30.12.2014 angepasst. Die weiteren Konditionen wurden nicht verändert.

### **Darlehensnehmer Immobilien-Gesellschaft 8 H (Handel)**

Mit Vereinbarung vom April 2015 wurde im Hinblick auf die Belastungsgrenze die Nominalsumme der zur Finanzierung der zum Objektpaket „Tosco“ gehörenden Immobilien (Berlin, Baumschulenstraße 93a, 93b/Berlin, Weisestraße 49/Berlin, Martin-Luther-Straße 99, Meininger Straße 8/Berlin, Robert-Uhrig-Straße 2b, 4b, 5,6a, 17,19/Leipzig, Pfeilstraße 4-6/Leipzig, Spittastraße 17/Radebeul, Friedrich-List-Straße 8, Kötzter Straße 125-133/Taucha, Herderstraße 20,22) von 12,000 Mio. Euro auf die valutierte Summe in Höhe von 9,587 Mio. Euro rückwirkend zum 30.12.2014 angepasst. Die weiteren Konditionen wurden nicht verändert.

Im Juli 2015 wurde für das Objekt Berlin, Falkenseer Chaussee 274,275a-e, 277a-f 278 a-c, Hohenzollernring 145,146,147,148,149, Zweibrücker Straße 48,50,52,54,56 ein Darlehen in Höhe von 8,850 Mio. Euro mit einer Zinsvereinbarung auf Euribor-Basis aufgenommen. Die Zinsbindung endet alle drei Monate jeweils zum Quartalsende. Getilgt werden 24.500 Euro pro Quartal.

Für das Objektpaket Berlin, Kuhnertstraße 6, Bergstraße 78,79 und 011enhauer Straße 38,38a wurde Im Juli 2015 ein Darlehensvertrag über 2,250 Mio. Euro abgeschlossen. Das Darlehen ist endfällig am 30.04.2018. Der vereinbarte Zins beläuft sich auf 1,3% p.a. und ist bis zum Darlehenslaufzeitende fest vereinbart.

### **c) Immobilienbewirtschaftung**

Zu den Kennzahlen „Vermietungsstand“ und „Durchschnittsmiete“ ist bei allen Immobilien-Gesellschaften darauf hinzuweisen, dass infolge der

Investitions- und Handelstätigkeit die Objektportfolien zum 31.12.2014 und 31.12.2015 sowohl bei den Bestands-Immobilien-Gesellschaften als auch bei den Handels-Immobilien-Gesellschaften nicht identisch sind, so dass die Zahlen deshalb nicht vergleichbar sind (siehe zu Ankäufen ab Seite 39 unter II.B.2.a)(1) Immobilienportfolio/Investitionen im Berichtsjahr und zu Verkäufen ab Seite 44 unter II.B.2.d) Handel).

### (1) Vermietungsstand

Der Vermietungsstand zum Jahresende des Berichtsjahres und zum Jahresende des Vorjahres stellt sich wie folgt dar:

Kurzbezeichnung Gesellschaft	Investitionsbereich	nach vermietbarer Fläche 31.12.2014	nach vermietbarer Fläche 31.12.2015	nach Einheiten 31.12.2014	nach Einheiten 31.12.2015
F 801	Bestand	98,7%	99,2%	98,4%	99,2%
F 802	Bestand	99,4%	95,5%	99,1%	96,3%
F 803	Bestand	92,6%	92,7%	93,0%	93,0%
Zwischensumme	Bestand	95,2%	95,0%	95,2%	95,5%
8 H	Handel	94,8%	95,2%	94,4%	94,5%
8 H2	Handel	100,0%	96,9%	100,0%	96,6%
Sewoge	Handel	97,0%	97,7%	97,4%	97,8%
Zwischensumme	Handel	96,4%	96,7%	96,7%	96,4%
Summe		95,9%	95,8%	96,1%	96,0%

### (2) Durchschnittsmiete

Die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m<sup>2</sup> hat sich betrachtet nach den Bestands- und den Handelsobjekten im Vergleich zum Jahresende des Berichtsjahres und zum Jahresende des Vorjahres wie folgt entwickelt:

Investitionsbereich (Kurzbezeichnung Gesellschaft)	Gesamt 31.12.2014	Gesamt 31.12.2015	Wohnen 31.12.2014	Wohnen 31.12.2015	Gewerbe 31.12.2014	Gewerbe 31.12.2015
Bestandsgesellschaften (F 801, F 802, F 803)	5,83 Euro/m <sup>2</sup>	5,83 Euro/m <sup>2</sup>	5,63 Euro/m <sup>2</sup>	5,66 Euro/mm <sup>2</sup>	7,78 Euro/m <sup>2</sup>	8,65 Euro/m <sup>2</sup>
Handelsgesellschaften (8 H, 8 H2, Sewoge)	5,38 Euro/m <sup>2</sup>	5,42 Euro/m <sup>2</sup>	5,24 Euro/m <sup>2</sup>	5,36 Euro/m <sup>2</sup>	8,37 Euro/m <sup>2</sup>	7,64 Euro/m <sup>2</sup>
Gesamtbestand	5,56 Euro/m <sup>2</sup>	5,64 Euro/m <sup>2</sup>	5,39 Euro/m <sup>2</sup>	5,52 Euro/m <sup>2</sup>	8,03 Euro/m <sup>2</sup>	8,35 Euro/m <sup>2</sup>

### (3) Mietforderungen

Am Jahresende 2015 bestanden Forderungen der Beteiligungsgesellschaften des AIF aus Mieten und Nebenkosten in Höhe von 0,845 Mio. Euro (Stand 31.12.2014 1,787 Mio. Euro).

Im Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurden Pauschalwertberichtigungen auf die v.g. Forderungen in Höhe von 0,200 Mio. Euro gebildet.

Im Berichtsjahr erfolgten Ausbuchungen von Forderungen gegen Mietern wegen Uneinbringlichkeit in Höhe von rd. 0,007 Mio. Euro.

#### **d) Handel**

Im Berichtsjahr erfolgten Handelsaktivitäten, welche zu Kaufpreiseingängen in Höhe von 21,318 Mio. Euro führten. Es handelt sich im Einzelnen um die folgenden Verkaufsvorgänge:

Objektverkäufe mit Besitzübergängen im Berichtsjahr durch die Immobilien-Gesellschaft 8 H

Paketverkauf: Im Juli 2015 wurde der Kaufvertrag zur Veräußerung eines 11 Immobilien umfassenden Objektpaketes abgeschlossen. Vier dieser Objekte wurden von Immobilien-Gesellschaften, an denen der AIF beteiligt ist veräußert, wobei drei Verkaufsvorgänge als Immobiliendirektverkauf (Asset-Deal) und ein Verkaufsvorgang als Gesellschaftsanteilsverkauf (Share-Deal) abgewickelt wurden.

Folgende Objekte wurden als Asset-Deal veräußert:

- Berlin, Baumschulenstraße 93a, 93b (34 Wohn-/5 Gewerbeeinheiten)
- Berlin, Martin-Luther-Straße 99/Meininger Straße 8 (36 Wohn-/8 Gewerbeeinheiten)
- Berlin, Robert-Uhrig-Straße 2b, 4b, 5,6a, 17,19 (36 Wohn-/2 Gewerbeeinheiten)

Das Objekt Berlin, Von-der-Trenck-Straße 1,3 A-B, 5-5B/Quantzstraße 1F, 1G, 3 wurde in der Form eines Share-Deals veräußert. Die 8 H verkaufte dabei die von ihr gehaltenen 94,44% Gesellschaftsanteile an der Nostro Grundstücks-GmbH & Co. Von-der-Trenck-Straße KG.

Die Kaufpreiszahlung und der Nutzen-Lasten-Wechsel zu den v.g. Verkäufen erfolgten zum 01.09.2015.

Einzelverkauf: Ebenfalls im Juli 2015 wurde zum Verkauf des Objektes Leipzig, Spittastraße 17 (8 Wohnungen) der Kaufvertrag beurkundet. Die Kaufpreiszahlung und der Besitzübergang auf den Käufer erfolgten zum 01.10.2015.

#### **Handelsergebnis**

Die Abrechnung der v.g. Verkaufsvorgänge führten zu folgendem Ergebnis (vor Steuern):

Kaufpreis (Verkauf)	21,318 Mio. Euro
abzüglich Ankaufspreis/Ankaufsnebenkosten, investierter Erhaltungsaufwand	-15,814 Mio. Euro

abzüglich Verkaufsnebenkosten	- 0,978 Mio. Euro
Erlös vor Steuern	4,526 Mio. Euro
entspricht in % vom investierten Betrag	28,63%
Objektverkäufe mit Besitzübergängen im Folgejahr durch die Immobilien-Gesellschaft 8 H	

Im November 2015 erfolgte ein weiterer Kaufvertragsabschluss mit dem das Objekt Leipzig, Pfeilstraße 4-6 (16 Wohnungen) veräußert wurde. Kaufpreiszahlung und Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgten nicht mehr im Berichtsjahr.

#### **e) Liquidität**

Zum 31.12.2015 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 20,975 Mio. Euro. Davon standen 17,605 Mio. Euro auf der Investitionsebene und 3,370 Mio. Euro auf der Bewirtschaftungsebene zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses an den Immobilien-Gesellschaften entfällt ein Anteil von 20,917 Mio. Euro des Gesamtbetrages auf den AIF.

Darüber hinaus waren rd. 0,024 Mio. Euro z. B. als Instandhaltungsrücklage auf verpfändeten Bankkonten (zugunsten der finanzierenden Banken) hinterlegt.

Außerdem werden in Zusammenhang mit Darlehensverträgen Bausparverträge angespart. Die Guthaben daraus beliefen sich Ende Dezember 2015 auf 0,042 Mio. Euro.

#### **f) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse**

Am 15.10.2015 fand in den Räumlichkeiten des Maritim Hotels Nürnberg die 3. ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Es erfolgte ein Bericht der ZBI Fondsmanagement AG über das Geschäftsjahr 2014, die aktuelle Lage der Gesellschaften, über den Sachstand der zuletzt angekauften Objekte, zu den Objektfinanzierungen, zum Portfoliomanagement, zum Objekthandel und zur geplanten Auszahlung an die Anleger. Es wurden außerdem neue Investitionsobjekte vorgestellt. Darüber hinaus wurden die Gesellschafter über erforderliche Änderungen der Gesellschaftsverträge der Beteiligungsgesellschaften (Bestand und Handel) informiert. Des Weiteren erfolgten der Bericht des Anlegerausschusses und die Erläuterung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 durch den externen Abschlussprüfer.

Folgende Beschlussfassungen wurden im Rahmen der Gesellschafterversammlung durch die Gesellschafter getroffen:

- Feststellung des Jahresabschlusses der Fondsholding zum 31.12.2014
- Bestellung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft zum 31.12.2015
- Ermächtigung der Fondsgeschäftsführung und der KVG, die erforderlichen Änderungen der Gesellschaftsverträge der

Beteiligungsgesellschaften (Bestand und Handel) herbeizuführen

- Entlastung des Anlegerausschusses für das Geschäftsjahr 2014 und Genehmigung der im Geschäftsjahr durch das Gremium in Vertretung der Gesellschafterversammlung getroffenen Beschlüsse (insbesondere Investitionsentscheidungen)
- Entlastung der Treuhandkommanditistin, der Fondsgeschäftsführung (Komplementärin) und der Fondsverwaltung (KVG) für das Geschäftsjahr 2014

Das Protokoll zur Gesellschafterversammlung wurde mit Schreiben vom 26.01.2016 an alle Gesellschafter versandt.

In Vertretung der Gesellschafterversammlung erfolgten durch den Anlegerausschuss im Geschäftsjahr 2015 folgende Beschlussfassungen:

Im schriftlichen Beschlussverfahren vom 30.01.2015 wurden die Ankäufe der vorgeschlagenen Investitionsobjekte (Objektpaket Eisenach/Erfurt /Weimar, Einzelobjekt Erfurt, Einzelobjekt Magdeburg, Objektpaket Gelsenkirchen) befürwortet. Durch Beteiligungsgesellschaften des AIF wurde das Objektpaket Eisenach/Erfurt/Weimar, das Objekt Magdeburg, Friesenstraße und das Objektpaket Gelsenkirchen erworben (Details siehe ab Seite 39 unter II.B.2.a)(1) Immobilienportfolio/Investitionen im Berichtsjahr). Das Einzelobjekt Erfurt wurde nicht realisiert.

Im Rahmen der Anlegerausschusssitzung am 21.04.2015 sprach sich das Gremium für den Erwerb der Objekte Berlin, Falkenseer Chaussee/Hohenzollernring/Zweibrücker Straße und Leipzig, Auenweg aus. Beide Ankäufe wurden realisiert (Details zu Berlin siehe ab Seite 39 unter II.B.2.a)(1) Immobilienportfolio/Investitionen im Berichtsjahr und zu Leipzig ab Seite 49 unter II.C.a) Investitionen und Erhaltungsaufwand/Sanierungen).

In der Sitzung am 17.09.2015 hat der Anlegerausschuss den Ankauf von zwei Objekten in Kassel zu den vorgelegten Konditionen (Kaufpreis 16,5 Mio. Euro) abgelehnt. Eine seitens des Gremiums in Aussicht gestellte Zustimmung zu einem verminderten Kaufpreis in Höhe von 15 Mio. Euro konnte mit dem Verkäufer infolge der Konkurrenzsituation von Mitbietern nicht verhandelt werden.

Mit Beschlussverfahren vom 30.10.2015 wurden dem Anlegerausschuss Investitionsvorschläge zu Objekten in Erfurt und Essen unterbreitet, welche alle befürwortet wurden. Der Ankauf des Objektpaketes in Erfurt wurde nicht weiter verfolgt. Die beiden Objektpakete in Essen wurden angekauft (Details siehe ab Seite 39 unter II.B.2.a)(1) Immobilienportfolio/Investitionen im Berichtsjahr und ab Seite 49 unter II.C.a) Investitionen und Erhaltungsaufwand/Sanierungen).

### **3. Geschäftsverlauf**

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

Zur Investition der eingeworbenen Anlegergelder wurden im Berichtsjahr Kaufverträge für Immobilien mit einem Kaufpreisvolumen in Höhe von 34,920 Mio. Euro, was einem Gesamtinvestitionsvolumen inklusive geplantem Erhaltungsaufwand/Risikorücklage von 37,641 Mio. Euro entspricht, beurkundet. Unter Berücksichtigung der in den Vorjahren angekauften und im Berichtsjahr verkauften Immobilien ergibt sich zum Ende des Berichtszeitraumes ein

Investitionsstand in Höhe von 121,100 Mio. Euro Kaufpreis- und 126,232 Mio. Euro Gesamtinvestitionsvolumen. Davon sind dem AIF aufgrund der Beteiligungsverhältnisse an den Immobilien-Gesellschaften 123,620 Mio. Euro zuzurechnen. Aus dem v.g. Volumen ist der Besitzübergang zu einem Ankauf nicht mehr im Berichtsjahr erfolgt (Kaufpreis 2,920 Mio. Euro, Gesamtinvestition 3,415 Mio. Euro).

Zum 31.12.2015 bestand darüber hinaus ein offenes Investitionsvolumen aus Erstinvestition in Höhe von 2,000 Mio. Euro. Aus der Handelstätigkeit waren außerdem Reinvestitionsmittel in Höhe von 15,000 Mio. Euro verfügbar.

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Entwicklung der Mieterträge. Im Laufe des Berichtsjahres wurden rd. 700 Mieterhöhungsverfahren mit einem Volumen in Höhe von 0,360 Mio. Euro p.a. durchgeführt. Die Jahresnettokaltmiete wurde im Vergleich des Ankaufszeitpunktes zum Monat Dezember 2015 von 9,038 Mio. Euro auf 9,245 Mio. Euro und somit um insgesamt 2,3% gesteigert werden.

Die im Fondskonzept enthaltene Handelsaktivität wurde durch die realisierten Verkäufe erfolgreich umgesetzt und ein Handelsergebnis (vor Steuern) in Höhe von 4,526 Mio. Euro erreicht. Dies entspricht 28,63% der investierten Beträge (Kaufpreis, Ankaufsnebenkosten, Erhaltungsaufwand).

Die Entwicklung des AIF entsprach im Wesentlichen den Erwartungen.

#### **4. Lage der Gesellschaft**

##### **a) Bisherige Weiterentwicklung des Investmentanlagevermögens/Warnhinweis**

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 90.792.000 Euro. Ein Anteil entspricht 1.000 Euro, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 90.792 beträgt.

Der Nettoinventarwert des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 71.734.028,14 Euro (790,09 Euro/Anteil) auf 83.008.343,10 Euro (914,27 Euro/Anteil) entwickelt.

Soweit Angaben zur Wertentwicklung gemacht wurden, weisen wir darauf hin, dass in der Vergangenheit erzielte Erfolge keine Garantie für die zukünftige Entwicklung der Anlage sind.

##### **b) Ertragslage**

Der AIF erzielte im Geschäftsjahr 2015 ein positives Gesamtergebnis von 6,834 Mio. Euro nach einem noch durch Initialkosten für die Fondskonzeption und die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 6,687 Mio. Euro sowie durch Aufwendungen aus der Wertberichtigung von Forderungen gegen die Beteiligungsgesellschaft 8 H von 1,114 Mio. Euro geprägten Vorjahresverlust von 5,100 Mio. Euro.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres weist einen Überschuss von 2,038 Mio. Euro (Vorjahr: Fehlbetrag von 7,016 Mio. Euro) aus, der bei Aufwendungen von 0,981 Mio. Euro aus Zinsen und ähnlichen Erträgen von 1.903 Mio. Euro und sonstigen betrieblichen Erträgen von 1,117 Mio. Euro resultiert.

Die Zinsen und ähnlichen Erträge wurden mit 1,702 Mio. Euro wie im Vorjahr (1,360 Mio. Euro) größtenteils aus der Beteiligungsgesellschaft 8 H zur



Immobilienfinanzierung gewährten Darlehen realisiert. Daneben konnten von Immobilien-Gesellschaften in der Rechtsform der KG Beteiligungserträge in Höhe von 0,190 Mio. Euro (Vorjahr 0,196 Mio. Euro) vereinnahmt werden.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen resultieren 1,114 Mio. Euro aus der Auflösung der im Vorjahr gebildeten Wertberichtigung auf die Forderungen gegen die Handelsgesellschaft 8 H. Insbesondere aufgrund von deutlich über den Erwartungen liegenden Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien und der Nostro-Beteiligung bestand zum 31.12.2015 kein Ausfallrisiko mehr.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2015 umfassen ausschließlich laufende Fondskosten, insbesondere die Vergütungen für die Fondsverwaltung und die Verwahrstelle. Bei den Verwaltungsvergütungen der KVG ist dabei im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um 0,306 Mio. Euro auf 0,747 Mio. Euro zu verzeichnen. Ursache ist die Neuregelung der Vergütungsstruktur für das Risikomanagement und die Anlegerverwaltung zum 14.07.2014 und 01.01.2015. Die Neuregelung ist verbunden mit der Übernahme verschiedener, bisher vom AIF zu tragenden Kosten durch die KVG und einer damit verbundenen Anpassung der Gebührensätze. Daneben resultiert der Anstieg aus dem hinsichtlich der Mieteinnahmen (Bemessungsgrundlage für die Vergütung der Portfolioverwaltung) erhöhten Fondsvolumen.

Aus der Neubewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergaben sich im Geschäftsjahr 2015 Gewinne in Höhe von 4,795 Mio. Euro, die den Vorjahreswert von 1,916 Mio. Euro damit deutlich um 2,879 Mio. Euro übertrafen. Die Wertsteigerungen betreffen alle vier Beteiligungsgesellschaften des AIF und sind vor allem auf teilweise erhöhte Mieteinnahmen und die weiter verbesserten Marktverhältnisse auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien in Deutschland zurückzuführen.

## **c) Finanzlage**

### **(1) Kapitalstruktur**

Zum 31.12.2015 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital 83,008 Mio. Euro auf. Dieses ergibt sich aus geleisteten Kommanditeinlagen der Fondsanleger in Höhe von 90,792 Mio. Euro zuzüglich des in die Kapitalrücklagen eingestellten Agios von 4,539 Mio. Euro, an die Kommanditisten prospektgemäß geleisteten Kapitalrückzahlungen (Zwischenentnahmen) von 4,956 Mio. Euro und dem Saldo aus kumulierten realisierten Verlusten und nicht realisierten Gewinnen von 7,367 Mio. Euro.

Bei Rückstellungen von 0,051 Mio. Euro und kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 0,155 Mio. Euro errechnet sich bezogen auf die Bilanzsumme von 83,215 Mio. Euro eine Eigenkapitalquote von 99,8 %.

### **(2) Investitionen**

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft in ihre Beteiligungsgesellschaften insbesondere zur Finanzierung der Grundstückserwerbe Investitionen in Form von Kapitaleinlagen in Höhe von 19,020 Mio. Euro geleistet. Auf der anderen Seite sind von Beteiligungsgesellschaften durch Darlehenstilgungen bzw. die Reduzierung von Verbindlichkeiten auf Verrechnungskonten finanziellen Mittel in Höhe von 9,201 Mio. Euro an den AIF zurückgeflossen, so dass der Investitionssaldo 9,819 Mio. Euro (Vorjahr 49,547 Mio. Euro) beträgt.

Die Investitionen im Einzelnen dieser Gesellschaften sind ab Seite 39 unter II.B.2.a)(1) Immobilienportfolio/Investitionen im Berichtsjahr im Tätigkeitsbericht dargestellt.

### (3) Liquidität

Die Gesellschaft verfügte zum 31.12.2015 über freie Liquidität in Höhe von 1.713 Mio. Euro (Vorjahr 2,102 Mio. Euro). Der ZBI Professional 8 konnte während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2015 sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen.

### d) Vermögenslage

Ausschließliche Vermögensposten des AIF sind die Beteiligungen an vier Immobilien-Gesellschaften mit einem Nettoinventarwert von 25,786 Mio. Euro, die liquiden Mittel von 1,713 Mio. Euro sowie zu Nennwerten bewertete Forderungen an Beteiligungsgesellschaften von 55,715 Mio. Euro.

Bis Mai 2015 wurde der nicht durch die Aufnahme von Bankkrediten gedeckte Finanzierungsbedarf der Beteiligungsgesellschaften aus Immobilienerwerben nicht durch Gesellschaftereinlagen, sondern durch die Gewährung von Darlehen bzw. die Belastung der Verrechnungskonten mit den Beteiligungsgesellschaften gedeckt. Hieraus resultiert der hohe Forderungsbestand.

### e) Gesamtaussage zur Vermögens- Finanz- und Ertragslage

Der AIF erwirtschaftet nach Ablauf der Platzierungsphase positive Ergebnisse aus Zins- und Beteiligungserträgen aus seinen Beteiligungsgesellschaften. Das Vermögen ist nahezu vollständig durch Eigenkapital finanziert. Der AIF und seine Beteiligungsgesellschaften verfügen über ausreichende liquide Mittel zur Erfüllung der bestehenden Verpflichtungen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist damit als geordnet zu bezeichnen.

### f) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

## C. Nachtragsbericht

In nachfolgendem Nachtragsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres 2016 bis einschließlich zum 28.06.2016 enthalten. Stichtagsbezogene Auswertungen beziehen sich auf den 30.04.2016.

### a) Investitionen und Erhaltungsaufwand/Sanierungen

Zum 30.04.2016 war der AIF an Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche ein Immobilienportfolio wie folgt halten:

Investitionsbereich	Wohnungen	Gewerbe	Summe Einheiten	Summe Einheiten	Veränderung
---------------------	-----------	---------	-----------------	-----------------	-------------

	30.04.2016	30.04.2016	30.04.2016	31.12.2015	
Immobilien-Gesellschaften	1.088	38	1.126	1.071	+55
Bestand					
Immobilien-Gesellschaften	1.014	16	1.030	1.030	0
Handel					
Summe	2.102	54	2.156	2.101	+55

Die Veränderung des Portfolios zwischen den Stichtagen 31.12.2015 und 30.04.2016 resultiert

- aus Objektankäufen/Besitzübergängen: +57 Einheiten (nachfolgend in diesem Abschnitt im Detail erläutert)
- aus Bestandsänderungen (-2 Einheiten): In den Objekten Berlin, Ostpreußendamm und Berlin, Schulstraße/Prinz-Eugen-Straße wurden jeweils zwei Gewerbeeinheiten zusammengelegt, so dass sich die Anzahl jeweils um eine Einheit reduzierte

Die nachfolgend beschriebenen Objektankäufe und Besitzübergänge sind nach dem 31.12.2015 erfolgt:

Objektankäufe/Besitzübergänge durch die Immobilien-Gesellschaft F 802 (Bestand)

Zu dem im Dezember 2015 abgeschlossenen Kaufvertrag für das Objektpaket Essen (Paul-Goerens-Straße 30 und 32, Armstraße 24, Middeldorper Weg 41) erfolgte durch die Kaufpreiszahlung in Höhe von 2,920 Mio. Euro zum Jahresende 2015. Der Besitzübergang zu den insgesamt 57 Mieteinheiten (53 Wohn-/4 Gewerbeeinheiten) war zum 01.01.2016.

Darüber hinaus ist zu den nachfolgend beschriebenen Objektankäufen/Besitzübergängen zu berichten, deren Besitzübergang nach dem 30.04.2016 erfolgte und die deshalb in der obigen Tabelle nicht enthalten sind:

Im Januar 2016 wurde ein Kaufvertrag für fünf Mehrfamilienwohnhäuser in Leipzig-Miltiz, Auenweg 39,43-49 (ungerade) abgeschlossen. Der Kaufpreis wurde in Höhe von 1,500 Mio. Euro vereinbart. Für Erhaltungsaufwand/Risikorücklage wurde ein Betrag in Höhe von 0,215 Mio. Euro geplant. Der Kaufpreis wurde Ende April 2016 bezahlt und das Objekt ging zum 01.05.2016 in den Bestand der F 802 über.

Mit Ankauf des Objektes Leipzig wurde die Erstinvestition des AIF abgeschlossen. Zur Investition der aus der Handelstätigkeit verfügbaren Reinvestitionsmittel wurden folgende Ankäufe realisiert:

Anfang März 2016 war die Beurkundung des Kaufvertrages für das Objekt Essen, Stauderstraße 73-81. Für einen Kaufpreis in Höhe von 1,850 Mio. Euro wurden 39 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit erworben. Das für Erhaltungsaufwand/Risikorücklage eingeplante Budget liegt bei 0,114 Mio. Euro. Auch zu diesem Objekt erfolgten die Zahlung des Kaufpreises Ende April 2016 und der Besitzübergang zum 01.05.2016.

Ebenfalls im März 2016 erfolgte der Ankauf eines weiteren Objektpaketes in Essen. Es wurden 98 Mieteinheiten an den folgenden Standorten erworben:

- Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73 (45 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten)
- Maxstraße 24 (10 Wohnungen)
- Glockenstraße 45/Helmstraße 38-44 (41 Wohnungen)

Der Kaufpreis liegt bei 5,750 Mio. Euro und das Budget für Erhaltungsaufwand/Risikorücklage bei 0,597 Mio. Euro. Gemäß der Kaufpreisfälligkeitsermittlung des Notars muss die Zahlung zum 31.05.2016 erfolgen. Der Besitzübergang ist vereinbart zum Monatsersten des auf die vollständige Kaufpreiszahlung folgenden Monats und ist zum 01.06.2016 erfolgt.

Im April 2016 wurde der Kaufvertrag für den Ankauf des Objektes Dresden-Weißig, Hauptstraße 7a-e, 11,11a, 13a beurkundet. Der Kaufpreis für die 22 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten beträgt 2,310 Mio. Euro. Für Erhaltungsaufwand/Risikorücklage wird mit einem Betrag in Höhe von 0,123 Mio. Euro geplant. Der Besitzübergang erfolgt zum nächsten Monatsersten nach Kaufpreiszahlung. Die Mitteilung des Notars mit Kaufpreisfälligkeit zum 30.06.2016 liegt vor, so dass das Objekt zum 01.07.2016 in das Eigentum der Beteiligungsgesellschaft übergeht.

In der nachfolgenden Tabelle ist der Stand 30.04.2016 zum geplanten Gesamtaufwand für alle Immobilien der Beteiligungsgesellschaften des AIF gemäß den Investitionsbeschlüssen (inklusive des vorab erläuterten Ankaufes, zu dem der Besitzübergang noch nicht erfolgt ist) dargestellt:

Investitionsbereich	Kaufpreis in Mio. Euro <sup>11</sup>	Erhaltungsaufwand/Risikorücklage in Mio. Euro	geplanter Gesamtaufwand in Mio. Euro
Immobilien-Gesellschaften Bestand	78,666	4,910	83,576
Immobilien-Gesellschaften Handel	53,844	1,272	55,116
Summe	132,510	6,182	138,692
Kauffaktor (auf Basis der zum Ankaufszeitpunkt vereinbarten Jahresnettokalbmieten)			14,35 fach
Summe unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses <sup>12</sup>	129,924	6,156	136,080

Das nach den vorab beschriebenen Ankaufsvorgängen zur Verfügung stehende Reinvestitionsvolumen beträgt rd. 5,700 Mio. Euro.

### Nicht realisierte Objektankäufe

Die Ankaufsprüfung für ein 29 Objekte umfassendes Portfolio musste im Januar 2016 abgebrochen werden, da dieses Portfolio auf dem Markt nicht mehr verfügbar war. Davon waren für Beteiligungsgesellschaften des AIF 13 Objekte zum Ankauf vorgesehen (u.a. in Hamburg, Leipzig, Schenefeld). Entstandene Kosten der Dienstleister für den hierfür bereits getätigten Aufwand (z. B. Gutachtenserstellung, Due Diligence Prüfungen) wurden entsprechend den vertraglichen Bestimmungen dem AIF bzw. dessen Beteiligungsgesellschaften berechnet. Diese liegen für den ZBI Professional 8 bei

0,050 Mio. Euro.

## **b) Finanzierung**

Zum 30.04.2016 waren mit Ausnahme der zuletzt in Dresden, Essen und Leipzig erfolgten Ankäufe alle im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte mit einer Fremdfinanzierung unterlegt. Die Kaufpreise für die zuletzt erworbenen Bestände wurden aufgrund der verfügbaren Mittel aus Eigenkapital des AIF vorfinanziert. Der Finanzierungsvermittler wurde mit der Vermittlung von Darlehen bereits beauftragt.

Die für die Objektfinanzierung bei Banken und Versicherungen abgeschlossenen Darlehensverträge lagen bei nominal 80,768 Mio. Euro. Die Darlehen waren in voller Höhe valuiert. Der effektive Darlehensstand zum 30.04.2016 betrug 71,990 Mio. Euro. Die Fremdkapitalquote lag zum Stichtag bei 54,69% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensstand).

Die Darlehen (nominal) des AIF lagen zum 30.04.2016 weiterhin schwerpunktmäßig im kurzfristigen Bereich. Die Finanzierungsstruktur auf Basis der nominalen Darlehenssumme gliederte wie folgt:

kurzfristig vereinbarte Zinsbindungs- bzw. Restlaufzeiten (bis zu einem Jahr)	38,037 Mio. Euro (47,09%)
mittelfristige Laufzeiten (bis zu fünf Jahren)	37,631 Mio. Euro (46,59%)
langfristige Laufzeiten (länger als 5 Jahre)	5,100 Mio. Euro (6,32%)

Der für die o. g. Darlehen vereinbarte Zinssatz lag bei durchschnittlich 1,21% p.a. (Stand 31.12.2015 1,64% p.a.), bei Objektfinanzierungen der Bestandsgesellschaften 1,36% p.a., bei Darlehen der Handelsgesellschaften 1,05% p.a.

Nach dem 31.12.2015 wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen oder geändert (erfolgte Änderungen des Zinssatzes der auf Euribor-Basis abgeschlossenen kurzfristigen Darlehen werden nicht im Einzelnen erläutert):

<sup>11</sup> Bei Share-Deals ist als Kaufpreis der in den Gesellschaftsanteilskaufverträgen den Immobilien beigemessene Wert angegeben

<sup>12</sup> Beteiligungshöhe ZBI Professional 8 an 8 H2 = 94%; an Sewoge = 89,206%

### **Darlehensnehmer Immobilien-Gesellschaft F 801 (Bestand)**

Zum Darlehen der Objekte Berlin, Seestraße/Pichelsdorfer Straße/Seeburger Weg lief die Zinsbindung Ende März 2016 aus. Es wurde ein neuer Darlehensvertrag mit einer Darlehenssumme von 3,400 Mio. Euro (vorher 2,720 Mio. Euro) abgeschlossen. Der vereinbarte Zinssatz liegt bei 1,64% p.a. (vorher 4,68% p.a.). Der anfängliche Tilgungssatz wurde unverändert bei 2% p.a. vereinbart.

### **Darlehensnehmer Immobilien-Gesellschaft F 802 (Bestand)**

Für das Objektpaket Essen, Paul-Goerens-Straße, Armstraße und Middeldorper Weg wurde im Februar 2016 ein Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme in Höhe von 1,700 Mio. Euro abgeschlossen. Der Zinssatz wurde in Höhe von 1,05% p.a. vereinbart. Die Laufzeit des Darlehens

wurde bis zum 30.12.2021 vereinbart. Das Darlehen ist endfällig und somit während der Laufzeit tilgungsfrei.

### **Darlehensnehmer Immobilien-Gesellschaft F 803 (Bestand)**

Mit Vereinbarung im April 2016 wurde die Laufzeit des Darlehens bis zum 31.03.2021 verlängert (vorher kurzfristig vereinbart). Der Zinssatz beträgt nun 1% p.a. (vorher 1,518% p.a.) Betroffen sind alle Objekte der F 803 (Bestandsobjekte aus dem Objektpaket „Tosco“).

### **c) Immobilienbewirtschaftung**

Der Vermietungsstand und die Durchschnittsmiete Wohnen und Gewerbe pro m<sup>2</sup> zum 30.04.2016 stellt sich wie folgt dar:

Investitionsbereich	Vermietungsstand nach		Durchschnittsmiete Wohnen	Durchschnittsmiete Gewerbe
	vermietbarer Fläche	Vermietungsstand nach Einheiten		
Immobilien-Gesellschaften Bestand	94,2%	94,9%	5,67 Euro/m <sup>2</sup>	8,49 Euro/m <sup>2</sup>
Immobilien-Gesellschaften Handel	97,1%	97,0%	5,40 Euro/m <sup>2</sup>	7,72 Euro/m <sup>2</sup>
Summe	95,6%	95,9%	5,54 Euro/m <sup>2</sup>	8,26 Euro/m <sup>2</sup>

Durch die Übernahme neuer Bestandsobjekte sind die Zahlen zum 30.04.2016 mit denen zum 31.12.2015 nicht vergleichbar. In den Handelsobjekten ist ein leichter Anstieg des Vermietungsstandes zu verzeichnen, welcher insbesondere aus der Verbesserung der Kennzahl bei der Handelsgesellschaft 8 H resultiert.

### **d) Handel**

Nach dem 31.12.2015 wurden folgende Verkäufe realisiert:

#### **Objektverkäufe/Besitzübergänge durch die Immobilien-Gesellschaft 8 H**

Für das mit Kaufvertrag im November 2015 veräußerte Objekt Leipzig, Pfeilstraße ist im Mai 2016 der Kaufpreis in Höhe von 0,900 Mio. Euro eingegangen. Der Nutzen/Lasten-Wechsel auf den Käufer war zum 01.06.2016.

#### **Objektverkäufe/Besitzübergänge durch die Immobilien-Gesellschaft 8 H2**

Im März 2016 wurde ein Kaufvertrag zur Veräußerung des Objektes Berlin, Urbanstraße 105 beurkundet. Der Kaufpreis liegt bei 3,400 Mio. Euro. Der Besitzübergang auf den Käufer erfolgte mit Kaufpreiszahlung zum 01.06.2016.

Aus den beiden v.g. Verkäufen wird ein Reinvestitionsvolumen in Höhe von rd. 3,300 Mio. Euro verfügbar sein.

### **e) Liquidität**

Zum 30.04.2016 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität in Höhe von 17,441 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses an den Immobilien-Gesellschaften entfällt davon ein Betrag von 17,266 Mio. Euro auf den AIF.

Darüber hinaus waren auf verpfändeten Bankkonten 0,024 Mio. Euro z. B. als Instandhaltungsrücklage hinterlegt.

Außerdem werden in Zusammenhang mit Darlehensverträgen Bausparverträge angespart und Ansparrücklagen gebildet. Die Guthaben daraus beliefen sich auf 0,061 Mio. Euro zu Ende April 2016.

## **f) Gesellschafterbeschlüsse**

Nach dem 31.12.2015 wurden keine Gesellschafterbeschlüsse getroffen.

## **D. Risikobericht**

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ergeben sich für den AIF Ertragschancen aber auch Risiken. Zu den zentralen Erfolgsfaktoren im Fondsgeschäft gehört die Fähigkeit, die aus der Geschäftstätigkeit resultierenden Risiken frühzeitig zu erkennen und auf Basis angemessener Methoden und Prozesse zu steuern.

Die übergeordnete Zielsetzung des Risikomanagements ist das kontrollierte Eingehen von geschäftstypischen Risiken in dem für die Geschäftstätigkeit notwendigen Umfang, unter laufender Sicherstellung der Risikotragfähigkeit. Mit Vorgabe einer Risikostrategie wird gleichzeitig auch die Risikotoleranz festgelegt. Risiken dürfen grundsätzlich nur innerhalb des vorgegebenen Rahmens eingegangen werden.

### **1. Risikomanagementsystem**

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

Das Risikomanagementsystem beinhaltet ausgehend von dem festgelegten strategischen Rahmen in Form der Geschäfts- und Risikostrategie insbesondere eine regelmäßige Identifizierung der wesentlichen Risiken auf Basis quantitativer und qualitativer Bewertungskriterien.

Als wesentliche Risiken sind in diesem Zusammenhang diejenigen Risiken klassifiziert, die aufgrund Ihrer Art und ihres Umfangs oder auch ihrer Wechselwirkungen geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF nachhaltig zu beeinflussen.

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

Auf Basis der Ergebnisse erfolgen eine regelmäßige Analyse der Risikosituation und eine entsprechende Berichterstattung. Neben der laufenden

Risikosteuerung auf Grundlage festgelegter Prozesse werden bei Bedarf anlassbezogen zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet.

## **2. wesentliche Risiken des AIF**

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

### **a) Marktrisiken (Marktpreisrisiken)**

Es besteht das Risiko, dass ein Konjunkturabschwung oder nachteilige soziodemographische Entwicklungen zu einer reduzierten Mieternachfrage, stagnierenden oder rückläufigen Mieten und Mietausfällen führen können.

Zudem besteht das Risiko, dass, z.B. infolge einer Angebotsverknappung, keine geeigneten Immobilien akquiriert oder dass umgekehrt das Kaufinteresse an Immobilien zurückgeht und geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können.

Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrungen im Fondsgeschäft geht die Geschäftsleitung davon aus, negative Entwicklungstendenzen am Immobilienmarkt frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

### **b) Fremdfinanzierungsrisiken**

Zu beachten sind hier insbesondere das Aufnahme- und Prolongationsrisiko sowie das Zinsänderungsrisiko. Das Aufnahme- und Prolongationsrisiko beinhaltet die Gefahr, dass das geplante Fremdkapital nicht oder nicht in voller Höhe und termingerecht beschafft werden können und Anschlussfinanzierungen nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen gelingen. Durch das Zinsänderungsrisiko können sich insbesondere Effekte auf die Ertragslage der Immobilienfonds ergeben.

Zur Begrenzung der Risiken in diesem Bereich wird rechtzeitig vor Objektankauf Kontakt zu potentiellen Bankenpartnern aufgenommen, konsequent auf die Auswahl verlässlicher Bankenpartner und die Marktgerechtigkeit der Finanzierung geachtet und die Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten genau beobachtet. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

### **c) Liquiditätsrisiken**

Das Liquiditätsrisiko, als ein weiteres, potenziell als wesentlich identifiziertes Risiko, beinhaltet die Gefahr, dass die zum Ausgleich gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Zahlungsmittel nicht fristgerecht zur Verfügung stehen bzw. nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können und dadurch die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen beeinträchtigt wird. Konkrete Liquiditätsrisiken können durch Abweichungen des tatsächlichen Liquiditätsbedarfs im Geschäftsverlauf von der Liquiditätsplanung entstehen.

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken wurde für die von der KVG verwalteten Immobilienfonds ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das sicherstellen soll, dass allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen werden kann.

### **d) Kontrahentenrisiken/Adressenausfallrisiken/Gegenparteirisiken**

Das Kontrahenten- und Adressenausfallrisiko besteht im Wesentlichen darin, dass Geschäftspartner ihre geschuldeten Leistungen mangels



Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen. Im Einzelnen bestehen beim AIF derartige Risiken in Bezug auf Verkäufer bzw. Käufer von Immobilien (oder Verkäufern bzw. Käufern von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) sowie bei Mietern und externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienbewirtschaftung oder im Beratungsbereich.

Ein wesentliches Risiko entsteht zudem auch aus der laufenden Vermietung der Immobilienobjekte. Eine unzureichende Mieterbonität oder eine nicht adäquate Mieterstruktur beinhalten relevante Ausfallrisiken.

Zur Messung, Steuerung und Minimierung des Kontrahenten- und Adressenausfallrisiken in Bezug auf die relevanten Vertragspartner führt die KVG eine umfassende Risikoanalyse zu Beginn einer Geschäftsbeziehung sowie eine laufende nachfolgende Risikoüberwachung durch.

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

#### **e) Operationelle Risiken**

Operationelle Risiken umfassen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Darin eingeschlossen sind insbesondere Personal-, IT-, Vertriebs-, Auslagerungs-, Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus Kontrolldefiziten resultieren. In Bezug auf das Investmentvermögen können operationelle Risiken auch aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung in Form der Risikodatenbank zusätzlich eine separate Schadensfallerfassung implementiert. Sämtliche operationellen Schadensfälle sind von den Mitarbeitern der KVG an den Risikomanager zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht.

In Bezug auf Rechtsrisiken, die eine Unterart der operationellen Risiken darstellen, hat die KVG gemäß den Vorgaben der Investment MaRisk eine separate Compliance-Funktion implementiert. Aufgabe des Compliance-Beauftragten ist die Sicherstellung der Einhaltung geltenden Rechts und sonstiger externer und interner Regelungen rund um die Auflegung, den Vertrieb und die kollektive Vermögensverwaltung von alternativen Investmentvermögen. Das beinhaltet die laufende institutionalisierte Überwachung der Einhaltung aller rechtlichen Normen, Richtlinien, Standards und sonstigen Regeln.

#### **f) Objektbezogene und standortspezifische Risiken**

Objektbezogene Risiken können vor allem aus beim Objektankauf nicht erkannten Altlasten und Bauschäden, nachträglich erhobenen Erschließungsbeiträgen, behördlichen Auflagen z.B. im Bereich Denkmalschutz, Instandhaltungsversäumnissen, unzureichenden Brandschutz, Vandalismus, das Abwohnen der Objekte durch Mieter und Ineffizienzen bei der Objektbewirtschaftung und Mängelbeseitigung resultieren.

Bei den standortbezogenen Risiken handelt es sich zum einen um für den Standort negative soziodemographische Entwicklungen wie Bevölkerungsrückgang und Alterungs- und Migrationsprozesse, und zum anderen um nachteilige Veränderungen der Mikrolage der Immobilie, etwa durch eine Verschlechterung des Stadtteilimage, der Nahverkehrsanbindung, der Einkaufsmöglichkeiten oder des Freizeit-, Kultur- und

Bildungsangebots.

Nicht zuletzt ist bei der Betrachtung des Standortrisikos auch das Portfoliorisiko in Bezug auf mögliche Risikokonzentrationen zu beachten. Häufen sich die Investitionen an attraktiven Standorten, ergeben sich daraus Risiken im Falle einer negativen Marktentwicklung an diesen Standorten.

Werden die genannten Risiken nicht oder nicht rechtzeitig erkannt, kann dies zu überhöhten Ankaufspreisen, nicht geplanten Kosten, steigenden Leerständen, Mietausfällen und Wertminderungen der Immobilien und damit zu niedrigeren Renditen und Kapitalrückflüssen an die Anleger führen.

Um diesen Gefahren entgegen zu steuern, beginnt der Risikocontrolling- und -managementprozess der KVG bereits bei einem geplanten Objekterwerb mit einer umfassenden Due Diligence, in deren Rahmen umfassende Informationen zu allen genannten Risikoaspekten gesammelt und in Bezug auf die Kaufentscheidung bewertet werden. In diesem Zusammenhang wird die Expertise verschiedener Dienstleister genutzt, um die Entscheidung auf Basis eines objektiven Sachstands ableiten zu können. Zudem achtet die KVG auch bei der Standortauswahl auf eine ausreichende Risikodiversifikation.

Die laufende Bewirtschaftung der Objekte erfolgt durch ein erfahrenes und aktives Property Management. Auch hier werden jeweils Experten mit langjähriger Erfahrung eingesetzt, die eine erfolgreiche Bestandshaltung sicherstellen können. Die eingesetzten Dienstleister werden sorgfältig in Form einer umfassenden Risikoanalyse ausgewählt und laufend im Hinblick auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit überwacht.

Gleichzeitig überwacht das Risikomanagement die weitere Risikoentwicklung in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen im Portfoliomanagement geben regelmäßig eine Risikobewertung für die wesentlichen Risiken ab, die im Risikomanagement analysiert und regelmäßig an die Geschäftsleitung berichtet werden. Bei Bedarf werden zusätzliche Maßnahmen abgeleitet und durch die Geschäftsleitung entschieden.

### **3. Risikosteuerung der Risiken der Anlageklasse Immobilien**

Die KVG hat in Bezug auf die spezifischen Risiken der Anlageklasse Immobilien einen umfassenden Risikomanagement-Prozess implementiert. Dieser beginnt bei einem geplanten Objekterwerb mit einer Einbindung des Risikomanagements in die Ankaufsprüfung und -entscheidung.

Nachfolgend erfolgt die Bewirtschaftung der Objekte durch ein professionelles Property Management. Während der laufenden Bestandshaltung überwacht das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement die weitere Risikoentwicklung im Detail. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen im Portfoliomanagement geben regelmäßig eine Risikobewertung für die wesentlichen Risiken ab, die im Risikomanagement analysiert und regelmäßig berichtet werden. Bei Bedarf werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

### **4. Risikobewertung**

Im AIF sind zum Berichtsstichtag im Hinblick auf die spezifischen Risiken der Anlageklasse Immobilien insbesondere folgende Risiken relevant:

Das Marktrisiko in Bezug auf die Anlage des Kommanditkapitals in geeignete Immobilien beinhaltet für den AIF grundsätzlich ein hohes Schadenspotential, weil die kurzfristige Marktverfügbarkeit passender Objekte aufgrund der hohen Nachfrage am Markt eingeschränkt ist und daher zu zeitlich verzögerten Investitionen im AIF führen kann. Durch die zwischenzeitlich abgeschlossene Erstinvestition beschränkt sich dieses Risiko auf Reinvestitionen. Damit ist ein mögliches Schadensvolumen begrenzt.

Da ein Großteil der zur Objektfinanzierung aufgenommenen Darlehen mit kurzfristigen Laufzeiten unterlegt ist, besteht für den AIF sowohl ein Prolongationsrisiko als auch ein Zinsänderungsrisiko, welches bei Änderung des Zinsumfeldes für kurzfristige Finanzierungen von relevanter Bedeutung sein kann. Aufgrund der erwarteten Kapitalmarktentwicklung wird jedoch mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. einer geringen Schadensauswirkung gerechnet.

Auf Basis des eingerichteten Liquiditätsmanagements, in welchem alle bekannten liquiditätsrelevanten Sachverhalte erfasst werden, ist auf Basis des gegebenen Planungsstandes (3-Jahresplanung 2016-2018 und rollierende 12-MonatsPlanung) im Ergebnis festzustellen, dass der AIF seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann, so dass das Liquiditätsrisiko aktuell mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit und einer geringen Schadensauswirkung bewertet wird.

Konkrete objektbezogene und standortbezogene Risiken, welche zu Risikosteuerungsmaßnahmen führen müssten, sind nicht bekannt.

Insgesamt ist aus den beschriebenen Risikokategorien bzw. beschriebenen Einzelrisiken nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bestandsgefährdung des AIF zu erwarten.

## **5. Einsatz von Finanzinstrumenten**

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

## **6. Leverages**

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 0,98 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,00.

## **E. Prognosebericht**

### **a) Wirtschaftliches Umfeld**

Für das Jahr 2016 erwartet die Bundesregierung nach dem Jahreswirtschaftsbericht eine vergleichbar mit 2015 weiter stabile wirtschaftliche Entwicklung. Das reale Bruttoinlandsprodukt soll danach um 1,7% steigen, die Zahl der Erwerbstätigen sich bei einer stabilen Arbeitslosenquote von 6,4% weiter erhöhen. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Finanzsektor stabil bleibt, es im Euroraum und der Weltwirtschaft zu keinen negativen Entwicklungen kommt, in deren Folge die Verunsicherung der Wirtschaft markant steigt, Inflation, Rohstoffpreise und Zinsen weitgehend auf dem niedrigen Niveau des Jahres 2015 verharren und sich die hohe Zuwanderung von Flüchtlingen zunächst nur wenig auf den Arbeitsmarkt auswirkt. Diese Einschätzung wird durch das Ende März 2016 vorgelegte Jahresgutachten 2015/16 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der wirtschaftlichen Entwicklung im Wesentlichen bestätigt.

Der Markt für Wohnimmobilien wird nach Einschätzung nahezu aller Experten auch im Jahr 2016 durch eine nicht zuletzt infolge des Flüchtlingszustroms steigende Wohnraumnachfrage, eine weiterhin unter dem Bedarf liegende Neubautätigkeit, eine wegen des historisch niedrigen Zinsniveaus und mangelnder Anlagealternativen nachhaltig hohe Nachfrage in- und ausländischer Investoren nach Immobilienanlagen und damit durch eine Fortsetzung des Aufwärtstrends bei den Preisen und Mieten geprägt sein. Aufgrund des in den wirtschaftsstarken Großstädten und Metropolen bereits erreichten hohen Preis- und Mietniveaus werden von dieser Entwicklung weiterhin in verstärktem Ausmaß auch attraktive Städte mittlerer Größe

betroffen sein.

## **b) Entwicklung des ZBI Professional 8**

Die Investitionsphase wurde Anfang des Jahres 2016 abgeschlossen, so dass sich der AIF nun in der Bewirtschaftungsphase befindet. Die aus der Handelstätigkeit verfügbaren Reinvestitionsmittel (nach Berücksichtigung der im Jahr 2016 bereits ab Seite 49 unter II.C.a) Investitionen und Erhaltungsaufwand/Sanierungen beschriebenen Ankäufe) in Höhe von rd. 5,7 Mio. Euro sollen schnellstmöglich in Immobilien gebunden werden.

In den zur Bestandhaltung vorgesehenen Objekten ist es Ziel, die Vermietungsstände und Durchschnittsmieten weiter zu entwickeln und damit den Wert der Immobilien zu steigern. In der 3-Jahres-Planung wurde eine jährliche Reduzierung des existierenden Leerstandes (objektweise Betrachtung) von 3% und ein Mietsteigerung für alle Objekte von 2% p.a. berücksichtigt.

Gemäß der Planung für das Geschäftsjahr 2016 sind Verkäufe aus den Handelsbeständen mit einem Immobilienvolumen in Höhe 4,793 Mio. Euro und einem Handelsergebnis (vor Steuern) in Höhe von rd. 0,4 Mio. Euro geplant. Weitere ursprünglich geplante Verkäufe wurden unter Berücksichtigung des aktuell höheren Reinvestitionsrisikos vorerst zurückgestellt, weil ausweislich der Liquiditätsplanung auch ohne weitere Verkaufsvorgänge ausreichend Mittel für die Sicherstellung der prognostizierten Auszahlungen an die Anleger für das Jahr 2016 vorhanden sind.

Demnach sind die im Prospektnachtrag Nummer 2 prognostizierte Auszahlungen in Höhe von 4% p.a. auf das Kommanditkapital und das Agio im Geschäftsjahr 2016 pro rata temporis zu den drei Auszahlungsterminen (31.03., 31.07. und 30.11.) vorgesehen.

## **F. Sonstige Angaben**

### **1. Vergütungsbericht gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1. und 2. KAGB in Verbindung mit §§ 135,158 KAGB**

#### **a) Belastung mit Verwaltungskosten**

Für die Verwaltung des AIF fallen Kosten der KVG, der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle an. Im Berichtsjahr sind Verwaltungskosten in folgender Höhe entstanden:

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	746.945,52 Euro
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	162.004,82 Euro
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 Euro
Erlanger Consulting GmbH <sup>13</sup>	Treuhandkommanditistin	0,00 Euro
Summe		911.092,34 Euro

#### **b) Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 7 Nummer 9 KARBV**

(1) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	1.133.618,98 Euro
Davon feste Vergütungen	1.133.618,98 Euro
Davon variable Vergütungen)	0,00 Euro
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12. des Berichtsjahres)	21
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro
(2) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risktaker gezahlten Vergütungen	
Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	556.197,23 Euro
Davon an Führungskräfte	512.097,23 Euro
Davon an übrige Mitarbeiter	44.100,00 Euro

## 2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

### a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

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

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

### b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Die KVG hat gemäß § 30 KAGB ein Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements werden die Liquidität des AIF überwacht und gesteuert sowie Liquiditätsrisiken identifiziert und bewertet. Das Liquiditätsmanagement wird monatlich bzw. bei entsprechender Notwendigkeit ad hoc durchgeführt.

Bei der Ankaufsprüfung möglicher Investments wird unter anderem die Auswirkung des Investments auf das Liquiditätsprofil der Fondsgesellschaft geprüft. Gleiches erfolgt bei Verkäufen von Immobilien. Liquiditätsrisiken werden so frühzeitig erkannt und können im Rahmen des Risiko- und Liquiditätsmanagements angemessen gesteuert werden.

73 Die Kosten der Treuhandkommanditistin werden in Umsetzung der Anlagebedingungen durch die Fondsverwaltung getragen, die unter anderem dafür auf Basis des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 05.11.2014 eine höhere Fondsverwaltungsgebühr erhält (siehe Seite 36 unter II.A.3.b)(6)

Ziel ist es, dass immer ausreichend flüssige Mittel zur Begleichung der bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten verfügbar sein müssen. Auf Basis der aus dem Liquiditätsmanagement gewonnenen Kenntnisse werden Maßnahmen definiert, die zu einer Vermeidung von Liquiditätslücken bzw. zu einer kurzfristigen Wiederherstellung der notwendigen Liquidität geeignet sind.

### **c) Aktuelles Risikoprofil**

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Berlin (41,7%) Brandenburg (20%) und Nordrhein-Westfalen (15,7%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den drei Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (>5 Mio. Euro) liegen zwei in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 18,4%) und eines in Gelsenkirchen, Nordrhein-Westfalen (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 5,3%). Das Gesamtportfolio in Schwarzheide (82 Einzelobjekte) partizipiert mit 20% an den Verkehrswerten.

Zum Jahresende 2015 bestand Investitionsbedarf aus Erstinvestitions- und Reinvestitionsmitteln in Höhe von rd. 20 Mio. Euro. Davon war ein Teil durch den beurkundeten Kaufvertrag für das Objektpaket Essen bereits verplant. Der restliche Betrag in Höhe von 17 Mio. Euro war kurzfristig zu investieren, um aus den Investitionsgeldern die entsprechende Rendite zu ziehen. Durch weitere Ankäufe an den Standorten Essen, Leipzig und Dresden hat sich der Investitionsbedarf bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes auf rd. 5,7 Mio. Euro reduziert.

Für die durch den AIF aufgenommenen Fremdmittel waren zum Stand 31.12.2015 zu einem überwiegenden Anteil (65,8%) kurzfristige Laufzeiten vereinbart. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes hat sich der Anteil der kurzfristigen Mittel auf 47,1% reduziert, da die Finanzierungen der Bestandsobjekte zwischenzeitlich auf längere Laufzeiten umgestellt wurden.

Zum Stichtag 31.12.2015 betrug die Belastungsquote gemäß KAGB 55,03% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensstand jeweils im Beteiligungsverhältnis des AIF unter Berücksichtigung von vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftungen des AIFs für Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaften aus Objektfinanzierungen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB von 60% war damit eingehalten.

Der Leerstand in den Objekten lag zum Ende des Berichtszeitraumes bei den Objekten der Bestandsgesellschaften bei 5,0% und bei den Objekten der Handelsgesellschaften bei 3,3% (Basis vermietbare Fläche). Zum Jahresende 2015 war in den Bestandsgesellschaften damit im Vergleich zur Prognoseprognose ein höherer Leerstand (Planwert 2%), bei den Handelsgesellschaften ein geringerer Leerstand (Planwert 5%) vorhanden.

Die Mieteinnahmen sollten gemäß Prognoseprognose bis Ende 2015 um 4,49% gesteigert werden. Die Mieteinnahmen der Objekte, die sich im gesamten Berichtsjahr im Fondsbestand befanden, konnten in Summe seit dem Ankauzeitpunkt um 4,26% erhöht werden, so dass das Ziel annähernd erreicht wurde. Die Nutzungsentgeltausfallquote, welche das Verhältnis zwischen der möglichen Sollmiete zu der für die leerstehenden Flächen ansetzbare Miete angibt, lag im Berichtszeitraum bei 4,93%.

Im Berichtsjahr wurden alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt. Die Liquidität im AIF wird durch die laufenden Cash Flows aus den Objekten bzw. eine aktive Bewirtschaftung der Immobilien und die Aktivitäten der Handelsgesellschaften gesteuert.

### **3. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB in Verbindung mit §§ 135 und 158 KAGB**

Neben der Angabe, ob es im Berichtsjahr zu wesentlichen Änderungen zu den Angaben gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB kam, ist nachfolgend

angegeben, an welcher Stelle des Lageberichtes gegebenenfalls detaillierte Informationen enthalten sind:

Lfd. Nr.	Wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
1.	Gesellschaftsvertrag	keine	
2.	Anlagebedingungen	Änderung der Anlagebedingungen zum 01.03.2015 (Korrektur eines redaktionellen Fehlers)	Seite 34 unter II.A.1.c) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen
3.	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4.	Verwahrstelle	keine	
5.	Abschlussprüfer	keine	
6.	Auslagerungen	Vertragsabschlüsse oder -änderungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Property Management</li> <li>• Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf</li> <li>• Laufendes Management von Darlehensverträgen</li> <li>• Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung</li> <li>• Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf</li> </ul>	Seite 36 unter II.A.3.b)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7.	Bewertungsverfahren	keine	
B.	Risikoprofil	keine	
9.	Kosten	keine	
10.	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11.	bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ankauksfaktor</li> <li>• Belastungsgrenze</li> <li>• Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung</li> </ul>	ab Seite 39 unter II.B.2 Tätigkeitsbericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Berichtszeitraum

Lfd. Nr.	Wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
		Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	

**Erlangen, den 30.06.2016**

**ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH  
persönlich haftende Gesellschafterin**

***Dr. Bernd Ital***

***Gert Wachsmann***

**ZBI Fondsmanagement AG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft**

***Dirk Meißner***

***Michiko Schöller***

### **III. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 5, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB**

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

**Erlangen, den 30.06.2016**

**ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH  
persönlich haftende Gesellschafterin**



***Dr. Bernd Ital***

***Gert Wachsmann***

**ZBI Fondsmanagement AG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft**

***Dirk Meißner***

***Michiko Schöller***

#### **IV. Bestätigung des Abschlussprüfers nach §§ 136,159 KAGB**

##### **An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

##### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

##### **Verantwortung des Abschlussprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des

rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

### **Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

**Nürnberg, den 30. Juni 2016**

**Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft**

***gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer***

***gez. Steinle, Wirtschaftsprüfer***

---