



Scholz und Partner GmbH

Salzkotten

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Das Berichtsjahr 2022 stellt für die Gesellschaft das achtundzwanzigste volle Geschäftsjahr seit Gründung, das neunte nach europaweit eingeführter Regulierung für Alternative Investment Fonds Manager sowie das dritte nach Erhalt der Erlaubnis zur Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20,22 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) bei der Verwaltung geschlossener Investmentvermögen dar.

A. Grundlagen

1. Geschäftsmodell

Die Scholz und Partner GmbH (SUP) wurde am 11.10.1994 u.a. von Manfred Gubitz, Salzkotten - der zum Bilanzstichtag unverändert Hauptgesellschafter ist - gegründet. Sie hat ihren ausschließlichen Sitz in Salzkotten, unterhält keine in- oder ausländischen Niederlassungen und hat sich mit dem zum 22. Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) operativ neu ausgerichtet.

Nach fünf Jahren als registriertes Unternehmen wurde SUP im Juli 2019 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Regulierungsbehörde die Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung als KVG gemäß § 20 Absatz 1 i.V.m. § 22 KAGB für geschlossene inländische Publikums AIF (P-AIF) und geschlossene inländische Spezial AIF (S-AIF) erteilt. Im Jahr 2020 wurde die Erlaubnis um die Verwaltung von Beteiligungen der Investmentvermögen an anderen P- bzw. S-AIF erweitert.

Die beiden Hauptgeschäftsbereiche der SUP bestehen aus dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement und werden von je einem Mitglied der Geschäftsleitung verantwortet. Im Portfoliomanagement der Gesellschaft erfolgt die Fondskonzeption neuer Investmentvermögen, das laufende Fonds-, Asset- und Objektmanagement (inklusive Immobilienverwaltung) für den Bestand der Investmentvermögen sowie die Betreuung von mehr als 1.600 Anlegern mit über 2.300 Beteiligungen. Im Bereich Risikomanagement erfolgen das Risikocontrolling, das Liquiditätsmanagement sowie das Meldewesen. Ferner sind dort die Compliancefunktion, Revision, Geldwäsche und Finanzen angebunden. Vertrieb und das sogenannte Pre-Marketing der Fondsprodukte erfolgt exklusiv über die Schwestergesellschaft dgs-finance GmbH, Salzkotten, eine Gesellschaft der Dienstleistungsgruppe Salzkotten.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde von SUP die Westfälische Sozialimmobilienfonds GmbH gegründet, an der Scholz und Partner zu 100 % beteiligt ist. Die Westfälische Sozialimmobilienfonds GmbH nimmt als Gründungsgesellschafterin neuer AIF-Emissionen Leistungen für die zu emittierenden neuen Fonds während der Gründungs- und Platzierungsphase wahr. Seit dem Geschäftsjahr 2021 besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Westfälische Sozialimmobilienfonds GmbH. Weiterhin ist Scholz und Partner zu 100 % Gesellschafterin der swr Dritte Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (SWR), die in diesem Jahr die Funktion einer Komplementärin bei verwalteten Fondsgesellschaften aufgegeben hat und liquidiert wird.

2. Ziele und Strategien

Scholz und Partner hat als registrierte und regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft zur kollektiven Vermögensverwaltung die Grundlage für ein stetiges Wachstum bei der Konzeption und dem Angebot von geschlossenen Investmentvermögen in dauerhafter Partnerschaft mit Investmentspezialisten als Geschäftsbesorger gelegt. Zudem hat sie mit der seit Gründung begonnenen Aufnahme unregulierter Dienstleistungen im kaufmännischen und technischen Management von Immobilieninvestitionen für bereits bestehende geschlossene Fonds und sonstige unregulierte Investmentvermögen eine solide wirtschaftliche Grundlage für weiteres Wachstum gelegt.

Mit zwei exklusiven Geschäftspartnern, der Bürener Wirtschafts- und Unternehmensberatungsgesellschaft mbH (kurz: BWU) und der dgs-finance GmbH (kurz: DGS), hat sie zudem langjährig erfahrene Immobilien- und Vertriebsspezialisten als strategische Partner an ihrer Seite. Dadurch wird der Qualitätsanspruch von Scholz und Partner bei den Immobilientransaktionen in der Investitionsphase und im laufenden Objekt- und Assetmanagement gewährleistet. Gleiches gilt auch für die Steuerung des Vertriebes emittierter Beteiligungen. Beide Gesellschaften gehören zur Dienstleistungsgruppe Salzkotten, einem Unternehmensverbund der Familie Gubitz.

Weiterhin steht Scholz und Partner mit individuellen Fondslösungen für immobilienbestandshaltende Betriebsgesellschaften im sozial-caritativen Gesundheitsbereich als Partner für die Zukunftssicherung mittels Objektrevitalisierung und Finanzoptimierung zur Verfügung.

Scholz und Partner bedient aktuell alle gesetzlich definierten Anlegergruppen, also Privatkunden ebenso wie semiprofessionelle und professionelle Anleger, mit individuell an den Bedürfnissen dieser Anlegergruppen konzipierten Produkten, sowohl im regulierten wie auch im unregulierten Bereich der Immobilieninvestitionen und versteht sich bei der Produktkonzeption als mittelständische Fondsmanufaktur mit dem Ziel der Marktführerschaft in Westfalen.

Mit der konsequenten Ausrichtung auf Investitionen im Sozialimmobilienmarkt hat sich Scholz und Partner auch mit den weltweiten Herausforderungen der Nachhaltigkeit, bezogen auf die eigenen Aktivitäten, weiter auseinandersetzt. Wir sind uns der Verantwortung des Finanz- und Immobiliensektors, und damit unserer eigenen, bewusst und haben unsere Handlungsweisen im Einvernehmen aus Ökonomie und Ökologie darauf nochmals weiter ausgerichtet. Wir haben auch in diesem Geschäftsjahr unsere Nachhaltigkeitsstrategie, die auf unserer Homepage veröffentlicht ist, Jahr weiterentwickelt.



Im Rahmen der Umsetzung haben wir sowohl im Portfoliomanagement als auch im Risikomanagement unsere operativen Handlungsweisen noch stärker an Nachhaltigkeitsfaktoren ausgerichtet und diese als festen Bestandteil von operativen Prozessen sowohl bei der Due Diligence neuer Immobilieninvestitionen als auch in der laufenden Bewirtschaftung gemacht. Nachhaltigkeitsrisiken werden zudem im Risikomanagement laufend identifiziert und bewertet, um frühzeitig Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können. Wir haben zugleich für unsere neuen Produkte des Jahres 2023 entschieden, keine rein auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Fonds gemäß §§ 8 bzw. 9 der Offenlegungsverordnung aufzulegen, die feste Einsparpotentiale z.B. über bestehende Umweltauflagen und reduzierte Kohlendioxidemissionen hinaus, messen und bewerten.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im abgelaufenen Jahr 2022 ist das Bruttoinlandsprodukt nach aktueller Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz im Jahreswirtschaftsbericht 2023 preisbereinigt in einem Umfeld steigender wirtschaftlicher Unsicherheiten aufgrund weiterhin vorhandener Corona-Pandemie und weltweiten Auswirkungen des Ende Februar 2022 begonnenen Krieges auf dem Staatsgebiet der Ukraine, nach einem Jahr der Erholung im Jahr 2021 mit einem preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt von 2,6 %, dennoch um 1,9% gewachsen. Die Konjunktur hat damit gegenüber dem Vorjahr 2021 - trotz starker Rezessionsorgen im Jahresverlauf - mit 0,7 Prozentpunkten nur unwesentlich an Dynamik verloren.

Im Jahr 2022 hat sich der Anstieg des Verbraucherpreisindex in Deutschland weiterhin deutlich spürbar auf jahresdurchschnittlich 7,9 % erhöht, während er im Vorjahr 2021 bei noch 3,1 %, und damit dort bereits gravierend höher als im Jahr 2020 mit 0,9 % gelegen hatte. Die Inflationsrate in Deutschland lag damit in den Jahren Jahr 2021 und 2022 deutlich über der Zielmarke der Europäischen Zentralbank für den gesamten Euroraum von 2,0 %.

Die Verbraucherpreise haben seit Mitte des Jahres 2021 kräftig angezogen. Die Inflation hat 2022 mit 7,9% (Verbraucherpreisindex, VPI) den höchsten Stand seit Beginn der Datenerfassung im Jahr 1950 erreicht. Sie lag weit höher als die Inflationsrate während der Energiekrise in den 1970er Jahren. Im Oktober 2022 stieg sie sogar auf 10,4%. Hauptsächlich waren Nachholeffekte bei gestörten Produktions- und Lieferketten sowie (Basis-)Sondereffekte wie die Mehrwertsteuersenkung im Jahr 2020 und die krisenbedingt niedrigen Energiepreise. Letzteres führte aufgrund kriegsbedingt explodierender Importpreise insbesondere für Erdgas zu einem starken Inflationsdruck. Eine rasche Diversifizierung der Gasversorgung, hohe Gasvorräte und ein milder Winter entspannten die Situation, sodass es zu keiner Gasmangellage kommen dürfte. Die Erzeugerpreise ohne Energiekomponente sind bereits aufgrund einer deutlichen Entspannung der Lieferkettenprobleme während der Corona-Pandemie seit Juni 2022 rückläufig, sodass die Inflation in Deutschland 2023 mit etwa 6,9% (2024: erwartet 2,8%) zwar deutlich über dem Zielwert der EZB von 2,0% bleiben dürfte, jedoch keine zweistelligen Raten mehr zu erwarten sind.

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

Angesichts des anhaltenden Krieges in der Ukraine und der inzwischen praktisch versiegten Erdgaslieferungen aus Russland erwartet die Bundesregierung bei Energiepreisen keine Entspannung auf Vorkrisenniveau; die Kosten für LNG seien höher als für Pipelinegas aus Russland. Allerdings mache sich die Soforthilfe im Dezember 2022 preissenkend bemerkbar und Terminkontrakte deuten im Großhandel für die verschiedenen Energieträger im weiteren Verlauf des Prognosezeitraumes auf einen Preisrückgang hin. Trotz dieser zu erwartenden Beruhigung dürfte es dennoch zu einer weiteren Überwälzung der gestiegenen Kosten auf Verbraucherpreisebene kommen, inklusive nochmaliger Anhebung der Tarife zum Jahreswechsel. Die Höchststände bei der Inflationsentwicklung dürften jedoch überschritten sein und im Jahresverlauf 2023 dürfte der Preisdruck spürbar nachlassen.

Für die Verbraucherpreise erwartet die Bundesregierung im Jahr 2023 einen Anstieg um 6,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Als Konsequenz hoher Energie und Nahrungsmittelpreise wird auch in diesem Jahr mit zunächst hoher, wenn auch im Jahresverlauf deutlich rückläufiger Inflation zu rechnen sein. Der Höhepunkt der Inflationsentwicklung dürfte allerdings überschritten sein, wobei die staatlichen Hilfsmaßnahmen wie z.B. die Strom- und Gaspreis-Bremsen spürbare Entlastungen bringen. Dennoch werden die realen Einkommens- und Kaufkraftverluste für die Verbraucherinnen und Verbraucher trotz der preisdämpfenden staatlichen Maßnahmen bis weit in das Jahr 2023 spürbar bleiben und die binnenwirtschaftliche Entwicklung belasten.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich verschlechtert. Die EZB ließ den Leitzins in der ersten Jahreshälfte 2022 trotz steigender Inflation bei 0,0% und kaufte bis März bzw. bis Juni im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Program (PEPP) und des Asset Purchase Program (APP) weitere Vermögenswerte an. Erst nach dem zusätzlichen Anstieg der Energiepreise und steigenden Kerninflationen hob sie den Hauptrefinanzierungssatz bis Dezember 2022 in vier Zinsschritten auf 2,5% an. Weitere Zinserhöhungen wären nötig, um die Inflation zu bremsen, könnten aber die bevorstehende Rezession im Euroraum verschlimmern.

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

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

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



Seitens des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz wird in der Prognose für das Jahr 2023 eine Stagnation des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes bei erwartetem 0,2 % gegenüber dem Niveau des Jahres 2022 erwartet. Die Prognose steht dabei unter der Voraussetzung, dass die energie-, kriegs- und pandemiebedingten Auswirkungen auf die Wirtschaft, aufgrund weltweit getroffener Maßnahmen zur Eindämmung, weiterhin deutlich reduziert werden.

Die Jahresprojektion stellt wie üblich die unter den gegebenen Rahmenbedingungen wahrscheinlichste Entwicklung der deutschen Wirtschaft dar. Die Prognoseunsicherheit bleibt allerdings angesichts der Rahmenbedingungen hoch. Eine ungünstigere Entwicklung würde sich ergeben, wenn sich Risiken wie ein erneuter deutlicher Preisanstieg von Gas oder anderen Rohstoffen, entsprechend stärkere Straffungsmaßnahmen der Zentralbanken oder ein nochmaliger globaler oder regionaler Ausbruch der Corona-Pandemie mit negativen Folgen für die globale Nachfrage und Produktionsketten realisieren würden.

Scholz und Partner betrachtet die Angaben im Jahreswirtschaftsbericht des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz als inhaltlich und argumentativ dem Grunde nach nachvollziehbar. Zum Berichtsstichtag noch nicht vorhersehbare Sondereinflussfaktoren, wie z.B. weltweite Pandemien, lokale Endemien sowie der im Geschäftsjahr ausgebrochene Krieg auf dem Staatsgebiet der Ukraine, können in einer aktuell weiterhin stark volatilen Weltwirtschaft jederzeit zu gravierenden Verwerfungen konjunktureller Indikatoren und damit einhergehend betriebswirtschaftlich relevanter Erfolgsfaktoren, auch bei Scholz und Partner und den verwalteten AIF, führen.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

SUP ist als regulierte KVG im verwalteten Bestand gemessen am Investitionsvolumen der Immobilien und Investmentvermögen, neben Wohn- und Gewerbeimmobilien, seit Fertigstellung der ersten Sozialimmobilie im verwalteten Objektbestand im Dezember 2017, strategischer Neuausrichtung im Jahr 2018, Erwerb bzw. Neubau von drei Sozialimmobilien in den Jahren 2019 bis 2021 für drei Spezial-AIF Emissionen, fast ausschließlich mit der Transaktionsprüfung neuer Immobilien, insbesondere Sozial- und Kommunalimmobilien, betraut. Somit liegt ihr Tätigkeitschwerpunkt sowohl in der Branche von Anbietern für geschlossene Sachinvestitionen als auch in der Sozialwirtschaft. Rahmendaten der Pflege- und Klinikwirtschaft gewinnen somit für die Unternehmensentwicklung ebenfalls an Bedeutung.

2.1 Entwicklung der Branche geschlossener Investmentvermögen

Die für die Branche geschlossener Investmentvermögen in der Vergangenheit erhobenen und veröffentlichten Branchenzahlen des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.), liegen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht vor.

Basierend auf den Ergebnissen eigener Markterhebungen der Ratingagentur Scope Analysis GmbH lassen sich tendenzielle Kernaussagen zum Markt geschlossener Investmentvermögen für Privatkunden im Rahmen der Konzeption von Publikums-AIF ableiten:

Im Markt geschlossener Publikums-AIF lag das prospektierte Angebotsvolumen mit EUR 1,26 Mrd. im Jahr 2022 rund EUR 491 Mio. höher als 2021 (EUR 764 Mio.). Insgesamt wurden 21 Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen, das sind gegenüber dem Vorjahr 2021 drei Fonds weniger. Durch den enormen Anstieg von 2021 auf 2022 übertraf das prospektierte Angebotsvolumen 2022 sogar das Volumen aus dem Jahr 2019 (EUR 1,24 Mrd.). Es stellt damit den Höchstwert der vergangenen sechs Jahre (2017 bis 2022) dar.

Ein Grund für den starken Anstieg stellte das Angebot großvolumiger Fonds im vergangenen Jahr dar. So kamen vier AIF auf den Markt, deren prospektiertes Eigenkapital jeweils oberhalb der Marke von EUR 100 Mio. lag. Diese vier Fonds vereinen alleine rund 54% des Angebotsvolumens auf sich.

Von den 21 im vergangenen Jahr zugelassenen Publikums-AIF investieren 14 in Immobilien. Diese 14 Fonds vereinen ein prospektiertes Eigenkapitalvolumen in Höhe von EUR 950 Mio. auf sich, was rund 76% des gesamten emittierten Neuangebots entspricht. Gemessen am prospektierten Eigenkapitalvolumen stellen die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften mit insgesamt sieben geschlossenen Publikums-AIF zusammen ein Angebotsvolumen von rund EUR 913 Mio., was 73% des Neuangebots 2022 entspricht. Wie im Vorjahr handelt es sich ausschließlich um Anbieter mit eigener Kapitalverwaltungsgesellschaft, wie dies auch mit Scholz und Partner in der DGS-Gruppe der Fall ist. In den beiden Vorjahren gab es keine Emissionen durch sogenannte Service-Kapitalverwaltungsgesellschaften, die für mehrere Fondsanbieter agieren.

Das alles überragende Branchenthema Nachhaltigkeitsfonds schlug sich im Neuangebot des Jahres 2022 mit sechs Artikel-8- und zwei Artikel-9-Fonds gemäß EU-Offenlegungsverordnung nieder. Das entspricht, bezogen auf die Anzahl, rund 38% des Neuangebotes. Diese insgesamt acht Fonds machen dabei rund EUR 742 Mio. bzw. 59% des neu prospektierten Eigenkapitals aus.

Bezüglich der Platzierungszahlen, also neue emittierte Publikums-AIF sowie noch aus Vorjahren in Platzierung befindliche Emissionen, investierten Anleger im Jahr 2022 rund EUR 1,19 Mrd. in 57 geschlossene Publikums-AIF. Damit sank das platzierte Eigenkapitalvolumen gegenüber dem Vorjahr mit rund 1,29 Mrd. Euro leicht um rund 8% und zeigte sich damit aber annähernd stabil. Rund 78% des Platzierungsvolumens aus dem Jahr 2022 stammen aus Angeboten der Jahre 2021 (37%) und 2022 (41%). Die restlichen rund 22% wurden in Neuangeboten der Jahre 2019 und 2020 platziert.

Die auch im Vorjahr nach wie vor dominierende Assetklasse Immobilien konnte mit EUR 829 Mio. rund 70% des 2022 platzierten Eigenkapitals auf sich vereinen. An zweiter Stelle folgt das Segment Private Equity mit rund EUR 248 Mio. platziertem Eigenkapital (rund 21%). An dritter Stelle liegt die Assetklasse erneuerbare Energien mit 56 Mio. Euro (rund 5%). An vierter Stelle ist die Assetklasse Multi-Asset mit 44 Mio. Euro (rund 4%) zu nennen, an fünfter Stelle die Assetklasse Infrastruktur mit rund 13 Mio. Euro (rund 1%).

Für das Jahr 2023 erwartet Scope eine Reduzierung der Emissionsaktivitäten der geschlossenen Publikums-AIF auf wieder unter einer Milliarde Euro. Maßgeblich für die künftige Entwicklung seien demnach die Folgen des Krieges in Europa, das hohe Zinsniveau, die Inflation und die Energiekrise. Eine Aussicht, die wir für die Breite des Marktes aller Anbieter teilen. Gerade bei langfristigen Anlagen in illiquide Vermögenswerte, wie Immobilien, für deren Entwicklung aktuell und in naher Zukunft weiterhin hohe Unsicherheiten bestehen, kann sich dies auf das Angebotsvolumen und vor allem auf die Angebotszusammensetzung tendenziell rückläufig auswirken.

Hinsichtlich des Platzierungsvolumens 2023 rechnet Scope mit einem Niveau deutlich unter dem des Jahres 2022. Dies begründet sich vor allem in der Unsicherheit auf den Immobilienmärkten, den deutlich gestiegenen Finanzierungskosten für die Fonds, die oftmals Fremdkapitalquoten von 50% oder sogar mehr aufweisen, und der Zurückhaltung von privaten Anlegern im Allgemeinen. Insbesondere eine erwartete steigende Attraktivität von alternativen Anlagen wie z.B. Festgeld oder Anleihen kann den Langfristinvestments geschlossener Fonds mit begrenzter Renditeerwartung auf kurze Sicht im Jahr 2023 den Rang ablaufen.



Gleichfalls trägt die Ausrichtung einer Vielzahl der Anbieter Früchte, für semiprofessionelle und professionelle / institutionelle Kunden stark individualisierte Angebote zu konzipieren, die als Spezial-AIF, und damit nicht für die Privatkundschaft, angeboten werden und auch nicht Teil der Statistik sind. Diese Feststellungen bestätigen die bereits in den letzten Jahren ermittelten Erwartungen auf Anbieterseite. Die erfolgreiche Konzeption von drei Spezial-AIF durch Scholz und Partner bis Ende 2022 bestätigt diesen Trend, der auch in den Folgejahren im Fokus der Fondskonzeption stehen wird.

Von Seiten der deutschen Regulierungsbehörde geraten, gemäß einer Veröffentlichung der BaFin aus März 2019, Blind-Pool Konstruktionen ebenso wie Direktinvestments mit (vermeintlichem) Eigentumserwerb, (Direkt-) Investments im Ausland mit erschwertem Zugriff auf Vermögenswerte und gestufte Nachrangdarlehen sowie Anlagen ohne Laufzeitende in den engeren Prüffokus zur Sicherung des Anlegerschutzes. Keine der vorgenannten Investitionsmodelle werden von Scholz und Partner konzipiert oder emittiert und bestätigen den mit Erlaubnisantrag und -genehmigung im Jahr 2019 eingeschlagenen Weg hin zu starker Produktqualität und hohem Anlegerschutz.

Scholz und Partner ist im Gesamtmarktvergleich der geschlossenen Fondsbranche, gemessen am verwalteten Investitionsvolumen, ein kleiner Marktteilnehmer. Die regionale Expertise im westfälischen Immobilienmarkt und fachliche Schwerpunkte im Bereich von Sozialimmobilien heben Scholz und Partner vom Gesamtmarkt ab, deren Einflüsse sich eher mittelbar auf den Erfolg der eigengeschäftlichen Aktivitäten auswirken.

2.2 Entwicklung der Pflege- und Klinikwirtschaft in Deutschland und Bezug zum Geschäftsmodell

Bei den Neuaquisitionen künftiger Immobilientransaktionen im Marktsegment Sozialimmobilien, die nach den erfolgreichen Abschlüssen der Transaktionen Pflegeheim Steinhausen (2018), Tageseinrichtung Marsberg (2019), Neubau Alten- und Pflegeheim Warburg (2020) sowie Erwerb des Pflegeheimes Bad Driburg (2021) als Investitionsschwerpunkt für die Investmentvermögen identifiziert ist, pflegt Scholz und Partner weiterhin eine enge Kooperation, mit der auf Investitionen in Sozialimmobilien spezialisierten BWU- und Seniorat-Gruppe.

Nach Sichtweise des ZIA - Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. aus 2023 ist das Anlageinteresse in Pflegeimmobilien in den letzten Jahren sehr stark gestiegen. Die sehr stabile bzw. aufgrund des demografischen Wandels steigende Nachfrage mit hoher Auslastung der Pflegeeinrichtungen und die in der Pflegebranche üblichen langfristigen Mietverträge minimieren das Investitionsrisiko.

Die hohe Auslastung und die im Gesundheits- und Sozialbereich üblichen langfristigen Mietverträge minimieren das Investitionsrisiko. Allerdings bestehen Herausforderungen aufgrund von Bau-, Investitions- und Betriebskostensteigerungen, eines restriktiveren Finanzierungsumfelds und des weiterhin ungelösten Problems des Fachkräftemangels.

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

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

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

Die aktuelle Auslastung der Pflegeeinrichtungen, aber auch die zukünftige demografische Entwicklung sind regional sehr unterschiedlich. Am größten bleibt der Handlungsbedarf in den westdeutschen Flächenländern. Dort sind die Auslastungen der Einrichtungen bereits heute sehr hoch und gleichzeitig steigt dort die Nachfrage in Zukunft besonders stark. Allein in Nordrhein-Westfalen werden bis 2040 beispielsweise rund 117.000 zusätzliche Pflegeplätze benötigt.

Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt durch weiterhin hohe Aktivitäten anderer Marktteilnehmer bei deutlich gestiegenen Ankaufspreisen erwartungsgemäß anspruchsvoll. Ihre Marktstellung in Westfalen haben BWU und Seniorat, die Partner der Scholz und Partner in diesem Marktsegment sind, beibehalten und können auf das Vertrauen der Geschäftspartner setzen, dass diese in die Verlässlichkeit und Nachhaltigkeit von BWU und Seniorat bereits über Jahrzehnte hinweg haben.

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

Weiterhin sind die Rahmenbedingungen für Finanzierungen bei den Pächtern von durch Scholz und Partner akquirierten Objekten, insbesondere die betriebsorientierten, im Hinblick auf eine zunehmende Bankenregulierung und den daraus resultierenden erhöhten Sicherheiten- und Margenanforderungen der Banken intensiv zu beobachten. Hier wird aus Sicht von Scholz und Partner nach den Regulierungsstufen Basel III und IV, dem im Februar 2022 in Kraft getretenen „antizyklischen Kapitalpuffer“ sowie dem nach mehreren Verschiebungen endgültig ab 01.02.2023 in Kraft getretenen „sektoralen Systemrisikopuffer“ der Banken weiter einschränkende Auswirkungen auch auf die Pflegebranche haben, die einen erhöhten Bedarf an wirtschaftlichen Lösungen bei Betreibern hervorrufen werden.

Darüber hinaus ist aufgrund des geringen Angebotes auf dem deutschen Arbeitsmarkt der Bedarf der Betreiber an neuem, qualifiziertem Personal gestiegen, um die Einhaltung regulatorischer Vorgaben hinsichtlich der Personalausstattung in Seniorenpflegeeinrichtungen zu erfüllen.

Zudem ist weiterhin ein in Europa grenzüberschreitender Konzentrationsprozess in der Pflegewirtschaft feststellbar. Große börsennotierte Pflegekonzerne, insbesondere aus dem Ausland (z.B. Belgien, Frankreich), verstärken ihr Wachstum durch den Zusammenschluss mit deutschen Pflegeheimbetreibern bzw. Betreibergruppen. Das verwaltete Portfolio der Scholz und Partner ist von diesem Prozess aufgrund weiterhin starker Diversifizierung bei Standorten, Objektarten und Betreibergruppen im Hinblick etwaiger Klumpenrisiken aktuell nicht maßgeblich betroffen.

Die aktuelle Auslastung der Pflegeeinrichtungen, aber auch die zukünftige demografische Entwicklung sind regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Großer Handlungsbedarf besteht vor allem in den westdeutschen Flächenländern. Speziell für diesen Heimatmarkt von Scholz und Partner hat der ZIA - Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. im Rahmen der Studie „Entwicklung der Pflegeangebote in Nordrhein-Westfalen von 2007 bis 2020“, langfristige Entwicklungen des Marktes analysiert und dabei folgende Ergebnisse herausgearbeitet:



Stationäre Pflege werden in NRW seit Jahren vernachlässigt, Kapazitätsgrenzen sind erreicht und mancherorts überschritten, zugleich wird der vorhandene Objektbestand immer älter und sanierungsbedürftiger. Zudem ist ein dynamischer Ausbau alternativer Wohn-Pflegeformen und eine entsprechende Kompensation, u.a. durch Einführung verpflichtender Einzelzimmerquote weggefallener stationärer Pflegeplätze, nicht zu erkennen. In der Folge finden Pflegebedürftige und deren Angehörige vielerorts keinen Pflegeplatz und leiden unter dieser Situation.

Ein Ausblick in der Studie zeigt dabei das Maß der Unterversorgung in der Pflege: Bis 2040 werden in NRW rund 117.000 zusätzliche Plätze benötigt, was der Einwohnerzahl einer Großstadt wie Bottrop entspricht. Somit besteht für unsere Gesellschaft weiterhin ein umfassender Nachfrageüberhang, den wir durch neue Projekte im Neubaubereich und Verbesserung von Bestandsobjekten zum Wohle der Pflegebedürftigen in NRW decken wollen.

Im Dezember 2022 veröffentlichte das Statistische Bundesamt (D-STATIS) - gewöhnlich alle zwei Jahre aktualisiert - die Pflegestatistik 2021, die mit den Ergebnissen abermals die Notwendigkeit stationärer Pflege, neben der ambulanten Pflege, die Marktanteile gewinnt, bei der Versorgung pflegebedürftiger Menschen bestätigt.

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland (im Sinne von § 14 SGB XI) hat von 2019 bis 2021 um 20,2 % (bzw. über 0,83 Mio.) auf 4,96 Mio. zugenommen. Dieser erneut sehr deutliche Anstieg verdeutlicht u.a. immer noch Effekte durch den seit dem 01.01.2017 weiter gefassten Pflegebedürftigkeitsbegriff und damit der Erweiterung der Leistungsempfänger. Eine weitere Ursache liegt im fortschreitenden demographischen Wandel und der damit einhergehenden Alterung der Bevölkerung in Deutschland.

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

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

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

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

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

2.3 Nachhaltigkeit in der Finanzwirtschaft (ESG-Kriterien)

Den Finanzdienstleistungsgesellschaften - insbesondere Banken und Kapitalverwaltungsgesellschaften - wird bei der Transformation der Wirtschaft hin zu mehr Nachhaltigkeit (ESG) eine wichtige Rolle zugeschrieben. Scholz und Partner hat sich daher im Geschäftsjahr, nach eingehender Auseinandersetzung im Rahmen der jährlichen Geschäftsstrategie 2022, eine weitere Verankerung im Unternehmen in Form einer Nachhaltigkeitsstrategie gegeben.

In einer zunehmend für Nachhaltigkeit (ESG) sensibilisierten Welt haben sich nicht nur die Bedürfnisse der Anleger bzw. Investoren verändert, sondern auch die Art und Weise, wie diese ihre Portfolios zusammenstellen. Sie orientieren sich heute nicht mehr ausschließlich an wirtschaftlichen Faktoren. Vielmehr suchen sie Fonds, die nach Wertgrundsätzen anlegen, die ihre eigenen Werte und Zielsetzungen reflektieren. Zu den wichtigsten dieser Erwägungen gehören Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG-Kriterien).

Umwelthemen wie Klimawandel und Ressourcenverknappung sind zweifellos wichtige ESG-Aspekte, aber der Begriff umfasst weit mehr. Er steht auch für gesellschaftliche Themen wie die Arbeitsbedingungen in Unternehmen, das Talentmanagement, die Sicherheit von Produkten und Daten. Er beinhaltet Aspekte einer guten Unternehmensführung und -aufsicht, wie die Vielfalt in Führungs- und Aufsichtsgremien, Führungskräftevergütung und Unternehmensethik.

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit - Ökologie und Ökonomie - schließen sich nicht aus und führen gleichberechtigt zum Erfolg. Wir beziehen daher bei unseren unternehmerischen und investiven Entscheidungen ESG-Kriterien im Transaktionsprozess, der Due Diligence, mit ein. Dazu haben wir die künftig zu beachtenden ESG-Kriterien im Management Team diskutiert und zur Beachtung und Kontrolle etwaig daraus resultierender Nachhaltigkeitsrisiken im Jahr 2022 erneut in unsere jährlich zu erneuernde Geschäfts- und Risikostrategie integriert.

Unsere Anleger informieren wir bei allen neuen Fondsprodukten sowohl in den jeweiligen Verkaufsunterlagen als auch in unserem geschützten Anleger-Portal über potenzielle Nachhaltigkeitsrisiken eines Produktes.

Zugleich verzichten wir bei neuen Fondsprodukten - bis auf weiteres - auf die Definition einzelner qualitativer Nachhaltigkeitskriterien der Investitionsobjekte und deren laufende Überwachung und Quantifizierung während der Bewirtschaftungsphase. Wir werden zunächst keine Kategorisierung und Bewertung unserer künftigen Fondsprodukte anhand von Nachhaltigkeitskriterien gemäß § 8 bzw. § 9 der Offenlegungsverordnung vornehmen.

Innerhalb des Managementteams bei Scholz und Partner haben wir dies so entschieden, weil speziell in unserer Assetklasse -Sozialimmobilien- zwar Möglichkeiten zur nachhaltigen Bewirtschaftung erkennbar sind (und von uns z.B. bei Neubauprojekten selektiv umgesetzt werden) jedoch bis heute keine längerfristigen Erfahrungen vorliegen, anhand derer wir heute für die Laufzeiten unserer AIFProdukte verlässlich quantifizierbare Aussagen zu einzelnen Nachhaltigkeitsparametern (insbesondere zur Reduzierung der Emission von Kohlendioxid) treffen können. Weiterhin sind der Umsetzung nachhaltiger Einbauten bei Immobilien, bei denen die Pächter von der Refinanzierung der Pachtzahlungen von regulativen Anforderungen staatlicher Stellen abhängig sind, inhaltliche und wirtschaftliche Grenzen gesetzt.

Wir beobachten die vorgenannten Herausforderungen bei jedem neuen Immobilienprojekt, werden unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit den neuen Erkenntnissen sukzessive weiterentwickeln und die Ergebnisse über unsere Homepage bzw. das Anleger-Portal veröffentlichen.



3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

3.1 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2022 verlief bei Scholz und Partner, trotz weiter gravierenden Einflüssen durch die Pandemie und den seit Ende Februar stattfindenden Krieg in der Ukraine, in der Breite der Gesellschaft somit auch der Wirtschaft, abermals sehr außergewöhnlich, aber im Ergebnis oberhalb des aufgestellten Planziels. Mit Beschluss Ende Januar 2022 über die Geschäftsstrategie 2022 wurden folgende Projekte im Berichtsjahr sukzessive umgesetzt.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres wurden im Rahmen des aktiven Managements im Verwaltungsbestand für mehrere Standorte neue mieterseitige Vereinbarungen im Rahmen des Inflationsschutzes und der energetischen Optimierung vorgenommen. Dies führte in fast allen AIF zu höheren Mieten und in der Folge gestiegenen Nettoinventarwerten für die Anleger.

Im letzten Quartal des Geschäftsjahres 2022 hat der P-AIF „Erste Westfälische Zinshaus“ (kurz: EWZ), ausgehend von einem hohen Liquiditätsbestand eine über 90%ige-Beteiligung an einer Objektbesitzgesellschaft, die einen vollvermieteten Büroпарк bestehend aus zwei Baukörpern mit vier Mietern, davon einem börsennotierten Hauptmieter, im Bestand hat, erworben. Der Büroпарк wird in Abstimmung und bereits erfolgter Mieterbeteiligung bis 2026 nachhaltig klimaenergetisch entwickelt.

Die Erstellung des Neubaus für den S-AIF WSII mit einem Pflegeheim in Warburg wurde im gesamten Geschäftsjahr, trotz aller Widrigkeiten internationaler Lieferkettenproblematik, sukzessive weiter umgesetzt und laufend abgerechnet. Die Fertigstellung des Objektes und Betriebsaufnahme erfolgte in einvernehmlicher Abstimmung über umfassende Mieterwünsche in laufender Bauphase mit allen Bau- und künftigen Betriebspartnern im Januar 2023. Mietbeginn und Umzug vom alten Standort des Mieters fand Anfang Februar 2023 statt. Die Gespräche zu einer Anpassung der Mieten an das erhöhte Kostenniveau stehen während der Phase der Aufstellung des Jahresabschlusses kurz vor dem Abschluss.

Für unser drittes Fondsprodukt Spezial-AIF mit Erwerb eines Alten- und Pflegeheimes in Bad Driburg wurde bis zum Bilanzstichtag das verbliebende Eigenkapital voll platziert und kurz nach Bilanzstichtag voll eingezahlt.

Pandemie und Krieg in der Ukraine

Auswirkungen der weltweiten Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens auf den Geschäftsbetrieb sowie der Krieg in der Ukraine wirken indirekt. Einerseits gibt es bis zum Zeitpunkt dieses Berichtes im Bestand weiterhin keine Mietausfälle und keine Einschränkungen bei Neuvermietungen, andererseits mussten geplante Investitionen zeitlich und inhaltlich überarbeitet und der Einsatz und der Umfang von Verwaltungskapazitäten situationsbezogen neu justiert und allokiert werden.

Der Geschäftsbetrieb wurde auch 2022 sowohl zentral am Geschäftssitz als auch dezentral (mittels Mobile Office) über das gesamte Geschäftsjahr aufrechterhalten. Der gesellschaftlichen Verantwortung haben wir mit unserem Team früh Rechnung getragen. Die Corona-Impfquote beträgt bereits seit Spätsommer des Geschäftsjahres 2021 bei 100 %. Wir danken an dieser Stelle allen Mitarbeitern unserer Gesellschaft für das damit verbundene verantwortungsvolle Handeln.

Über den jeweiligen Stand der Auswirkungen der Pandemie bei Scholz und Partner haben wir mittels elektronischer Medien zudem öffentlich berichtet und unsere Anleger ergänzend über den elektronischen Datenraum (Anleger-Portal) informiert. Die weiteren Entwicklungen werden seitens der Gesellschaft laufend beobachtet, Maßnahmen in unseren Notfallgremien verabschiedet, ggf. angepasst und kommuniziert.

Verkauf von Fondsobjekten und Liquidation von Bestandsfonds

Für unseren P-AIF wurde im Herbst 2022 ein Wohnobjekt, trotz extremer Marktverwerfungen, oberhalb der gutachterlichen Marktwerte veräußert. Weiterhin wurden für zwei alte Fondsgesellschaften noch vor dem Jahreswechsel, nach erfolgten Eigentümerwechseln bei den jeweiligen Investitionsobjekten, die Liquidation der Gesellschaften eingeleitet.

Somit befinden sich aus dem verwalteten Bestand von 18 Immobilien derzeit an keinem Standort Verkaufsaktivitäten - die letzten zwei sonstigen Investmentvermögen befinden sich zum Stichtag in Liquidation. Diese soll für beide Gesellschaften endgültig im Jahr 2023 abgeschlossen werden.

3.1.1 Übersicht angebotener Investmentvermögen 2022

Im Jahr 2022 wurde von der Scholz und Partner kein geschlossenes Investmentvermögen im Vertrieb neu angeboten. Bei einem Gesamtplatzierungsergebnis von EUR 0,55 Mio. (eingezahlt EUR 0,00 Mio. - jeweils inklusive Überhang von EUR 0,55 Mio. aus einer Vorjahremission) standen zum Bilanzstichtag offene Einzahlungen in Höhe von EUR 0,55 Mio. aus, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes zu 100 % eingezahlt sind.

Investmentvermögen AIF (Kurzname)	Produkt Typ	Standorte	Eigenkapital exkl. Agio [Mio. EUR]	davon platziert Mio. EUR]
Überhang 01.01.2022				0,55
SUMME			0,00	0,55

3.1.2 Personal - Vergütungsrichtlinie - Hedging-Vereinbarungen - Mitarbeitergeschäfte

Das Team der Scholz und Partner veränderte sich im Geschäftsjahr geringfügig. Eine Mitarbeiterin der Immobilienverwaltung hat wie geplant ihre Tätigkeit in einer Schwestergesellschaft von Scholz und Partner aufgenommen. Das Team bei Scholz und Partner besteht zum Bilanzstichtag aus insgesamt acht Voll- bzw. Teilzeitmitarbeitern. Gemäß Personalplanung bestehen zwei offene Stellen in den Bereichen Hausverwaltung und Objektmanagement.



Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft von den Möglichkeiten variabler Vergütungsbestandteile aufgrund der 2018 beschlossenen und in Kraft getretenen Vergütungsrichtlinie Gebrauch gemacht. Nach Regelprüfung im Risikomanagement wurde die Vergütungsrichtlinie im Berichtsjahr eingehalten und ohne Beanstandungen des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen. Aktuell besteht eine Regelung zu variablen Vergütungsbestandteilen ausschließlich auf Ebene der Geschäftsleitung. Es gibt weiterhin keine direkte Vergütung aus den verwalteten Investmentvermögen. Die Höhe bemisst sich ausschließlich am Erfolg der durch Scholz und Partner vereinnahmten Emissions- und Verwaltungserlöse und dem Gesamtergebnis der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat hat die Einhaltung der Bestimmungen der Vergütungsrichtlinie überwacht. Die Ermittlung der variablen Vergütung erfolgt im Einklang mit der Vergütungsrichtlinie im Rahmen der Abschlussprüfung und wurde von den Wirtschaftsprüfern uneingeschränkt bestätigt. Zahlungen unter dieser Richtlinie, neben den fix vereinbarten Gehältern, wurden somit im Geschäftsjahr vertragskonform geleistet. Der Einfluss von Nachhaltigkeitsrisiken sind seit 2021 Bestandteil der Vergütungsrichtlinie. Die bestehende Malusregelung war bei keinem Mitarbeiter anzuwenden.

Die Vereinbarungen zur Berechnungsmethodik der Vergütungsrichtlinie stehen im Einklang mit der im Jahr 2018 erstmals von den Gremien Scholz und Partner verabschiedeten und auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlichten Vergütungspolitik sowie den gesetzlichen Rahmenbedingungen und wurden der BaFin zur Anzeige gebracht.

Alle Mitarbeiter bei Scholz und Partner unter Einbeziehung der Geschäftsleitung haben die jährlich wiederkehrende Erklärung zum Ausschluss von Hedging-Vereinbarungen zwecks Absicherung der jeweiligen Gehaltsbestandteile im Geschäftsjahr uneingeschränkt abgegeben.

Bei der jährlich wiederkehrenden Regelprüfung des Risikomanagements konnten, auch unter Hinzuziehung der schriftlichen Erklärungen der Mitarbeiter, keine meldepflichtigen Mitarbeitergeschäfte festgestellt werden.

3.1.3 Verwaltetes Bestandsportfolio

Das verwaltete Bestandsportfolio der Scholz und Partner beläuft sich zum Bilanzstichtag auf einen Wert aller Vermögensgegenstände (Basis sind Marktwert/Verkehrswertermittlungen externer Bewerter nach § 216 KAGB bzw. interne Folgebewertungen gemäß extern WP-geprüfter Bewertungsrichtlinie) von insgesamt rund EUR 47,5 Mio. und wurde gegenüber dem Vorjahr (EUR 45,2 Mio.) um EUR 2,3 Mio.erhöht. Es besteht aus vier verwalteten Investmentvermögen (allesamt regulierte AIF) mit 20 Immobilien im Bestand der kollektiven Vermögensverwaltung sowie zwei Altgesellschaften in Liquidation.

Art des verwalteten Investmentvermögens	Wert der Vermögensgegenstände Geschäftsjahr 2022* in TEUR	Wert der Vermögensgegenstände Geschäftsjahr 2021 in TEUR	Anzahl Fonds/Assets
AIF	47.487,5	43.821,7	4 / 8
davon Publikums-AIF	23.784,4	21.773,1	1 / 15
davon Spezial-AIF	23.703,1	12.008,9	2 / 2
davon Spezial-AIF (Bauphase)**	10.039,7	10.019,5	1 / 1
Altfonds	0,0	1.324,5	0 / 0
davon nach VermAnlG	--	--	-/-
Gesamtsummen Investmentvermögen	47.487,5	45.146,2	4 / 18

* abgeleitet aus den vorläufigen Jahresabschlüssen 2022 der einzelnen Investmentvermögen

** Wert des Investmentvermögens gemäß externer Bewertung nach § 216 KAGB; NIW des Eigenkapitals gleich prognosegemäßer NIW nach Baufertigstellung

Des Weiteren befindet sich außerhalb der Statistik zwei Altfondsgesellschaften im verwalteten Bestand (im Jahr 2021 waren es ebenfalls zwei Gesellschaften). Die Vermögensobjekte dieser Gesellschaften sind veräußert - sie befindet sich in Liquidation.

3.1.4 Besonderheiten im verwalteten Bestand geschlossener Investmentvermögen

Brandschutzanforderungen

Als wirtschaftliche Herausforderung erweisen sich weiterhin regional / kommunal unterschiedliche behördliche Anforderungen an den Brandschutz - nicht zuletzt aufgrund negativer Berichterstattung anhand konkreter Brandfälle (nicht im eigenen Bestand) - sowie die daraus resultierenden Anforderungen an die Mieter/Pächter. Hierbei gilt es, jeweils die Interessen der betroffenen Mieter/Pächter, Fondsanleger, Behörden sowie Bewohner der Einrichtungen in ein inhaltliches wie nachhaltig und wirtschaftlich angemessenes Konzept münden zu lassen.

Steigende Finanzierungsanforderungen bei gewerblichen Mietern/Pächtern

Die seit Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008 zunehmende Regulierung der Banken mit stetig steigenden Eigenkapitalanforderungen bei der Kreditvergabe - bekannt durch Basel II, III und künftig Basel IV - führt, in Verbindung mit dem seit Beginn des Krieges in der Ukraine sehr stark gestiegenen Zinsniveau, bei Bankkunden tendenziell zu höheren Kreditmargen, eingeschränkter Kreditvergabepaxis in Verbindung mit einem steigenden Sicherheitsbedürfnis. Aufgrund oftmals nur geringer unternehmerischer Gestaltungsmöglichkeiten bei gewerblichen Mietern / Pächtern - insbesondere Betreibern von Sozialimmobilien - bestehen daher zur Stärkung des Eigenkapitals (z.B. aufgrund bankenseitig geforderter Sicherheiten) künftig sinkende Finanzierungsspielräume. Diese Entwicklung kann sich in den



Auswirkungen bei gewerblichen Mietern/Pächtern durch das seit Jahresbeginn 2022 deutlich angestiegene Zinsniveau tendenziell gravierend weiter verschlechtern, was sich in den ersten veröffentlichten Insolvenzen bundesweit agierender Betreibergesellschaften in den letzten Monaten vor dem Tage dieser Berichtserstellung gezeigt hat.

Dies erfordert einerseits die Zuführung privater Mittel, insbesondere in die Sozialwirtschaft, die z.B. über neu emittierte AIF zur Verfügung gestellt werden können, und andererseits bei den verwalteten Bestandsfonds eine noch aufmerksamere Beobachtung der wirtschaftlichen Situation der gewerblichen Mieter / Pächter, um rechtzeitig wirtschaftlich zukunftsfähige und tragfähige Finanzierungskonzepte - auch unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen - zu ermöglichen. Ebenso kann es, trotz aktivem Fondsmanagement, bei einzelnen Pachtbetrieben auch unbemerkt zu gravierenden, wirtschaftlichen Verschlechterungen kommen, so dass Pachtzahlungen an die Fonds reduziert oder gar ganz ausgesetzt werden.

Zum Berichtszeitpunkt sind der Geschäftsleitung keine gravierenden negativen Einflüsse bei unseren gewerblichen Mietern / Pächtern bekannt, die eine solche negative Veränderung aktuell erwarten lassen. Scholz und Partner wirkt diesen Entwicklungen entgegen, indem Sie, neben eingeführter Due Diligence Prozesse, intensive Aktivitäten zur Gewinnung kommunaler und kirchlicher Betreiber für die Investitionsobjekte forciert.

Auswirkungen weltweiter Pandemien / kriegerischer Handlungen

Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb aufgrund Infektionen mit dem Corona-Virus oder kriegerischer Handlungen auf dem europäischen Kontinent sind bis zum Berichtszeitpunkt nur indirekt erfolgt. Einerseits gab es keine Mietausfälle im Bestand oder Einschränkungen bei Neuvermietungen, andererseits mussten geplante Investitionen und Verwaltungsaufwendungen neu allokiert und verwendet werden, um z.B. den Geschäftsbetrieb während der Lockdowns zentral am Geschäftssitz und dezentral mittels Mobile Office bei den Mitarbeitern aufrecht zu erhalten. Scholz und Partner verfügt in der Fondsverwaltung über ein stark diversifiziertes Produkt- und Mieterportfolio, so dass wirtschaftliche Folgen einzelner Branchen abgefedert wurden. Davon losgelöst zeigten sich insbesondere Vertragsverhältnisse mit Mietern aus dem Bereich der Pflege- und Sozialwirtschaft stabil. Die weiteren Entwicklungen werden seitens der Gesellschaft laufend beobachtet.

Die Einflüsse der seit Pandemie- und Kriegsbeginn gestörten Lieferketten hat sich im Bereich von Instandhaltungsmaßnahmen und dem Neubau bisher im Bereich kalkulierter und über die Laufzeit der AIF prognosegemäß refinanzierbaren Toleranzen bewegt. Somit wurden im Berichtszeitraum keine gravierenden wirtschaftlichen Schädigungen verursacht.

Bei weiteren, ungeplanten Sondereinflüssen mit Auswirkungen auf konjunkturelle Indikatoren können betriebswirtschaftliche Erfolgsfaktoren bei Scholz und Partner bzw. den verwalteten Fonds negativ beeinflusst werden. Dies gilt insbesondere für die seit Februar 2022 zyklisch und volatil steigenden Zinssätze für Immobilienfinanzierungen über alle Laufzeitenbereiche. Derzeit befindet sich im Risiko-/Liquiditätsmanagement ausschließlich eine, im Jahr 2025 anstehende Prolongation eines der verwalteten Objekte in individueller Beobachtung. Zum Berichtszeitpunkt gibt es aufgrund ausreichendem Liquiditätspuffer des AIF keinen Grund außerordentliche Finanzierungsmaßnahmen, wie z.B. eine vorzeitige Prolongation, einzuleiten.

3.2 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 wurde nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (kurz: RechKredV) aufgestellt.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss (nach Steuern) von TEUR 144,8 - um 58,7 % erhöht - oberhalb des Ergebnisses aus dem Geschäftsjahr 2021 (TEUR 91,2) sowie 44,8 % der Planung für 2022 (TEUR 100,0) ab.

Das Ergebnis der Tochtergesellschaft Westfälische Sozialimmobilien Fonds GmbH wurde aufgrund eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages in Höhe von TEUR 37,0 (gegenüber TEUR 34,5 im Jahr 2021 mit einer Steigerung um 7,3%) ergebniserhöhend berücksichtigt.

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit (vor Steuern) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 74,8 auf TEUR 208,9 (Vorjahr bei TEUR 134,1). Dabei wurden vertragsgemäß nach Platzierungsstand zum 31.12.2022 aufgrund fehlender Einzahlungen, die erst Mitte Januar 2023 zu 100% erfolgten, keine Erlöse aus initialen Leistungen im Jahr 2022 ergebniserhöhend berücksichtigt

Die gesamten Umsatzerlöse stiegen im Jahr 2022 ohne außerordentliche Einmalerlöse um TEUR 112,5 auf TEUR 1.161,8 (Vorjahr TEUR 1.049,4) wobei die Erlöse aus Geschäftsbesorgung und Fondsverwaltung mit TEUR 381,4 (gegenüber TEUR 342,0 im Vorjahr) einen leicht erhöhten Anteil von 32,8% ausmachten (gegenüber 32,6% in 2021). Die Erlöse aus Fondskonzeption und Investmenttransaktionen erhöhten sich im Jahr 2022 u.a. durch eine Restrukturierungsaktion im Altfondsbestand trotz fehlender Neuemission abermals auf TEUR 457,7 (Vorjahr TEUR 402,8) und machten 2022 einen erneut erhöhten Anteil an den Gesamtumsatzerlösen von 39,4% (gegenüber 38,4% im Vorjahr) aus.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus gegenüber dem Vorjahr um TEUR 50,9 gestiegenen Personalkosten von TEUR 610,8 (Vorjahr TEUR 559,9) und den um TEUR 5,4 leicht gesunkenen Verwaltungsaufwendungen TEUR 353,4 (Vorjahr TEUR 358,8) zusammen. Die gegenüber dem Vorjahr in Summe leicht gesunkenen Verwaltungsaufwendungen bestehen im Geschäftsjahr hauptsächlich aus Kosten für Rechtsberatung, IT-Aufwendungen im weiteren Sinne (z.B. Wartung, Lizenzen, Datenschutzbeauftragter, Informationssicherheitsbeauftragter), Consultingleistungen mit Unternehmen aus dem Gesellschafterkreis, dem Fuhrpark sowie Werbe- und Reisekosten. Entlastend hat sich auf die Verwaltungsaufwendungen ein gegenüber dem Vorjahr leichter Rückgang der Miet- und Pachtleistungen sowie der Gesamtfahrtkosten (Fuhrpark und Reisekosten).

Die Ertragslage des neunten vollen Geschäftsjahres nach Beginn der Regulierung hat sich, insbesondere unter Berücksichtigung der bereits genannten Sondereffekte, besser als erwartet entwickelt.

3.3 Vermögens- und Finanzlage

Am 31. Dezember 2022 beträgt das Stammkapital der Scholz und Partner, unverändert TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 125). Die Bilanzsumme wurde gesteigert auf TEUR 1.087,7 (Vorjahr: TEUR 921,1) und übersteigt erstmals die Grenze von einer Million Euro. Das haftende Eigenkapital wurde Ende 2022 zzgl. Bilanzgewinn auf insgesamt TEUR 698,0 (Vorjahr: TEUR 553,2) erhöht.

Erstmals seit dem Geschäftsjahr 2018 wird der gesamte Jahresüberschuss nicht ausschließlich auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen. Ein Teilbetrag von TEUR 112 wird satzungsgemäß auf Wunsch der Gesellschafter an diese in Form monatlicher Teilzahlungen im Geschäftsjahr 2023 ausgeschüttet.



Die Eigenkapitalquote, verstanden als Summe des haftenden Eigenkapitals im prozentualen Bezug zur gesamten Bilanzsumme beträgt inkl. o.g. Jahresüberschuss, abzgl. vorgesehener Ausschüttungen, mit 53,9% (Vorjahr: 60,1%) weiterhin mehr als 50%. Die Eigenkapitalausstattung und die Deckungsverhältnisse der Gesellschaft sind auch im Geschäftsjahr 2022 ausreichend. Im Unternehmen gibt es keine langfristig gebundenen Vermögenswerte und keine Fremd- oder Bankfinanzierungen.

Die Höhe der nach §25 KAGB für Kapitalverwaltungsgesellschaften mit Erlaubnis notwendigen Eigenmittel wurde im Jahr 2022 bei der Gesellschaft laufend ermittelt und überwacht. Es wurden keine Unterdeckungen festgestellt.

Die flüssigen Mittel - Liquidität ersten Grades - beliefen sich am Bilanzstichtag auf TEUR 984,8. Gegenüber dem Jahr 2021, in der die Kontoguthaben in Summe TEUR 805,5 betragen, ist dies auf hohem Niveau eine erneute Zunahme zum Vorjahr um TEUR 179,3 bzw. 22,3 %.

Sämtliche Zahlungsverpflichtungen wurden fristgerecht erfüllt.

4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Umfang des verwalteten Investmentbestandes und des Neugeschäftsvolumens

Die beiden wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren sind für Scholz und Partner einerseits der Umfang des verwalteten Investmentbestandes, nebst daraus resultierenden Erlösen aus dem Asset-, Property-/ Facilitymanagement und der Immobilienverwaltung, sowie andererseits das Neugeschäftsvolumen und der daraus resultierenden Konzeptionserlöse und in der Folge ebenfalls aus dem Asset-, Property-/ Facilitymanagement und der Immobilienverwaltung.

Für die interne Steuerung dieser finanziellen Leistungsindikatoren erstellt Scholz und Partner eine Fondsplanung des jeweiligen Folgegeschäftsjahres, die, sofern notwendig, unterjährig an aktuelle Marktentwicklungen angepasst wird. Anhand der geplanten Zahlen können Abweichungen durch einen regelmäßigen Soll-/Ist-Vergleich frühzeitig identifiziert werden, um mit angemessenen Maßnahmen reagieren zu können. Die Planung erfolgt dabei unter Zuhilfenahme eines in der Unternehmensberatung eingeführten, IT-gestützten Controlling Systems, das anlassbezogen auch bei der Liquiditätsplanung der verwalteten Investmentvermögen zum Einsatz kommt.

Daneben wird sich Scholz und Partner regelmäßig mit ihren Partnern, insbesondere BWU und DGS, über die Vorlaufzeit der Fonds bis zur jeweiligen Vertriebsgenehmigung eines AIF durch die BaFin abstimmen. Mit operativer Umsetzung neuer AIF wird aus daraus gewonnenen Erkenntnissen und Platzierungszeit ersichtlich, welche Erlöse für das jeweilige Geschäftsjahr realisierbar sind. Durch einen auf Einzelkontoebene gut kalkulierten Kostenblock, der in vorgenanntem Controlling System täglich mit Ist-Daten aktualisiert abrufbar ist, kann das Jahresergebnis verlässlich prognostiziert und bei negativen Tendenzen angemessen gegengesteuert werden.

4.2 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Qualität des Fonds- und Assetmanagement

Der für die Gesellschaft wesentliche nicht finanzielle Leistungsindikator ist die Qualität des Fonds- und Assetmanagement. Die Qualität des Fonds- und Assetmanagement lässt sich am besten anhand der Vermietungsquote (Soll- zur Ist-Miete) der verwalteten Immobilien bemessen. Die Auslastungsquote der im Geschäftsjahr 2022 in der Verwaltung befindlichen Objekte aller Investmentvermögen lag bei 99,51 Prozent. Sie wurde gegenüber dem Vorjahr (98,60 Prozent) bei aktiver Optimierung der qualitativen Mieterstruktur im Wohnmietbestand (einhergehend mit zeitlich limitierten Leerständen) auf bereits hohem Niveau stabilisiert

Aus- und Fortbildung der Mitarbeiter

Bei Scholz und Partner ist ebenso die Ausbildung der Mitarbeiter ein wesentlicher nicht finanzieller Faktor. Im Geschäftsjahr wurde der Aus- und Fortbildung, damit einhergehend der Verbesserung der Qualität der Arbeitsergebnisse, u.a. durch Pflichtveranstaltungen zu regulativen Themen, die individuelle Förderung von Mitarbeitern zu Sachthemen abermals verstärkt Rechnung getragen. Aufgrund der im Geschäftsjahr weiterhin eingeschränkten Möglichkeiten zu Präsenzveranstaltungen wurden die Schulungen Online bzw. mittels Electronic-Learning durchgeführt. Die eingeführten Malusregelungen bei der variablen Vergütung im Falle von Schulungsversäumnissen kamen im Berichtsjahr nicht zur Anwendung.

5. Gesamtaussage

Scholz und Partner hat durch die Umsetzung ihres Businessplanes bis zu diesem Geschäftsjahr 2022 innerhalb von neunehalb Jahren nach Inkraftsetzung des KAGB und Beginn der Regulierung eine Grundlage für zukünftiges Wachstum geschaffen.

Das Geschäftsjahr ist mit den Erlösen aus neuen Transaktionen im Jahr 2022 in Verbindung mit weiteren Einsparungen auf Ebene der Sachkosten oberhalb der Planansätze verlaufen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist mit Erhalt der Erlaubnis nach § 20,22 KAGB im Jahr 2019 und Geschäftserweiterung in den Jahren 2020 bis 2022 auf dem Wege zu weiterem Wachstum im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung.

Die nachhaltig laufenden Erträge aus dem Fonds-, Asset- und Propertymanagement sowie der Immobilienverwaltung in der Bewirtschaftungsphase der Fonds dienen dabei noch nicht vollständig zur Deckung der fixen Kosten. Zusätzlich werden durch erfolgreiche Platzierung neuer geschlossener Investmentvermögen sowohl einmalige Konzeptionserträge als auch laufende Erträge aus der Verwaltung der neuen AIF zu erwirtschaften sein, um die wirtschaftliche Ertrags- und Vermögenssituation der Scholz und Partner auch in Zukunft sukzessive weiter stärken zu können. Im Geschäftsjahr 2022 wurden im Rahmen von Vereinbarungen mit neuem Investmentvermögen und Übernahme der langfristigen Immobilienverwaltung nach Restrukturierung eines verwalteten Objektes die Erlössituation nachhaltig gestärkt.

C. Prognosebericht

Mit Registrierung bei der BaFin bereits früh nach Einführung der Regulierung, Genehmigung der Anlagebedingungen für den ersten Publikums-AIF mit Risikostreuung Mitte des Geschäftsjahres 2014, Vollplatzierung des ersten AIF für Privatkunden, der ersten Investition für diesen AIF in eine langfristig verpachtete Gesundheits-/Sozialimmobilie in den Geschäftsjahren 2017 und 2018, Erlangung der Erlaubnis nach §§ 20,22 KAGB und Emission des ersten S-AIF im Geschäftsjahr 2019, Erweiterung der Erlaubnis und Emission eines zweiten S-AIF in den Jahren 2020 bis 2022 ist das Geschäftsmodell, zudem mit Ausrichtung auf langfristig verpachtete Gesundheits-, Sozial-, bzw. Kommunalimmobilien, erfolgreich etabliert.



Die wesentlichen Prognosefaktoren stellen sich nachstehend wie folgt dar.

4. Personelle Veränderungen

Die im Jahr 2019 durchgeführten qualitätssteigernden Maßnahmen haben über einen prognostizierten Zeitraum von zwei bis drei Jahren zunächst zu einer Kostensteigerung in der Gesellschaft geführt, die sich mit Umsetzung des skizzierten Geschäftsmodells bei zunehmenden Erlösen amortisieren.

5. Neue Fondsprodukte

In Abstimmung mit den Marktpartnern aus der Unternehmensgruppe, BWU und DGS, werden seit dem Geschäftsjahr 2019 mit Erteilung der KAGB-Erlaubnis wieder regelmäßig neue AIF-Produkte bzw. Immobilieninvestitionen gemeinsam akquiriert, konzipiert und emittiert. Dabei konzentriert sich der Ausbau im Neugeschäft auf Kooperationen mit sozial-caritativen Partnern, die, neben den Betrieben, auch über einen Immobilienbestand verfügen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes befindet sich ein Immobilienportfolio zur Konzeption weiterer geschlossener Investmentvermögen mit einer erwarteten Produktreife in den Geschäftsjahren 2023 bis 2025 in Transaktionsvorbereitung. Darunter befindet sich u.a. die Strukturierung einer bestehenden, voll ausgelasteten Pflegeeinrichtung sowie die Revitalisierung und Nutzungsänderung eines ehemaligen Alten- und Pflegeheimes. Die Gespräche dazu dauern an. Die Objekte befinden sich an unterschiedlichen Standorten in Westfalen und werden durch eine kirchennahe Einrichtung betrieben.

Die Emission eines neu zu konzipierenden AIF mit einer der vorgenannten, in der Deal-Pipeline vorhandenen Transaktionen kann ein Gesamtinvestitionsvolumen von ca. EUR 8,0 bis 10,0 Mio. erlangen und im Laufe des zweiten Halbjahres 2023 bzw. Frühjahr 2024 marktfähig werden.

6. Erwartete Sondereinflüsse

Im Jahr 2023 wird die Übernahme der kaufmännischen und technischen Immobilienverwaltung neu verwalteter Investmentvermögen vorgebracht. Dies führt, neben dem Personalausbau, zugleich zur kontinuierlichen Umsetzung qualitativer Fortbildungen der mit den Aufgaben betrauten Mitarbeitern im laufenden Geschäftsbetrieb.

Pandemie(n)

Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb für das neue Geschäftsjahr aufgrund Infektionen in Europa mit dem bestehenden Corona-Virus oder Varianten sind zum Berichtszeitpunkt weiterhin schwer zu prognostizieren. Aufgrund medizinischen Fortschritts der letzten zwei Jahre werden besonders negative Auswirkungen nur gedämpft erwartet. Ob eine abermals totale Reduzierung des öffentlichen Lebens erfolgt und wie die laufend anzupassenden Impfungen konkret für Entspannung der wirtschaftlichen Lage bei unseren Geschäftspartnern und Mietern führt, bleibt auch im Jahr 2023 weiterhin nur rudimentär planbar. Scholz und Partner verfügt jedoch im Verwaltungsbestand über ein stark diversifiziertes Produkt- und Mieterportfolio, so dass wirtschaftliche Folgen einzelner Branchen - wie bereits in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 - abgefedert werden könnten. Davon losgelöst halten wir Vertragsverhältnisse mit Mietern aus dem Bereich der Pflege- und Sozialwirtschaft, auch bei künftigen Epidemien bzw. Pandemien, kurz- bis mittelfristig auch weiterhin für weitgehend stabil. Die künftigen Entwicklungen werden seitens der Gesellschaft weiterhin laufend beobachtet, tagesaktuell neu bewertet und je nach Lage im Anlegerinteresse entschieden und gehandelt.

Bei weiteren, ungeplanten und plötzlich auftretenden Sondereinflüssen (wie z.B. eine neue weltweit auftretende Pandemie oder unerwarteten Kriegshandlungen, insbesondere auf oder in der Nähe von europäischen Gebieten), die teils gravierende Auswirkungen auf konjunkturelle Indikatoren haben, können betriebswirtschaftliche Erfolgsfaktoren bei Scholz und Partner bzw. den verwalteten Fonds negativ beeinflusst werden.

7. Gesamtbewertung der Prognose

Die strengen gesetzlichen und darüber hinaus selbstauferlegten Qualitätsmaßstäbe an die Organisation der SUP und den Investitionskriterien für AIF werden, wie in den letzten Geschäftsjahren operativ bewährt, während des Aufstellungszeitraumes und auch im kommenden Geschäftsjahr 2023 weiter auf- bzw. ausgebaut und erfolgreich umgesetzt.

Scholz und Partner hat für die Jahre 2023 bis 2025 eine detaillierte Businessplanung inklusive einer Worst-Case Planung aufgestellt. Für das Geschäftsjahr 2023 geht die Geschäftsleitung, aufgrund von Belastungen aus vorgenannten Entwicklungen und Erwartungen, mit dem Geschäftsausbau einhergehend leicht steigenden Personalaufwendungen, regulativen Aufwendungen und Energiekosten sowie den Inflationserwartungen für 2023, von einem in Summe steigenden Gesamtaufwand verglichen mit dem Geschäftsjahr 2022 aus.

Wir gehen bei Emission mindestens eines neuen AIF-Produktes, nebst positivem Deckungsbeitrag, von einem Jahresüberschuss in gleicher Höhe wie 2022 aus. Für die Folgejahre sollte der Jahresüberschuss bei regelmäßig ein bis zwei neuen AIF-Produkten pro Jahr und damit sich erhöhendem Bestand der Assets und Management bei weiterhin konservativ geplantem Wachstum sukzessive ansteigen.

Sofern sich innerhalb des Geschäftsjahres 2023, unter Einhaltung der Qualitätsmaßstäbe der Geschäftsstrategie, keine neue Fondstransaktion realisieren lässt, könnte sich für das Jahr 2023 ein Jahresfehlbetrag gemäß Worst-Case Planung im unteren sechsstelligen Bereich ergeben. Die bestehende Liquidität erlaubt bei nicht realisierbaren Transaktionen eine Weiterführung des Geschäftsbetriebes für ca. drei Jahre ohne Durchführung einer Kapitalerhöhung.

D. Risikobericht, Risikomanagement und Chancenbericht

1. Risikobericht

1.1 Risikomanagement



Scholz und Partner verfügt über umfangreiche Regelungen zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten. Diese bestehen aus verbindlichen, im Organisationshandbuch fixierten Handlungsanweisungen, organisatorischen Vorkehrungen und sonstigen im Organisationshandbuch niedergelegten Prozessen (Internes Kontroll System - IKS) und umfasst eine Risk-Policy und regulative Richtlinien, deren Regelungen und Kontrollmaßnahmen auch im Geschäftsjahr 2023 permanente Anwendung finden. Sowohl Risk-Policy als auch die Definition der Risikolimits werden jährlich in einer Geschäfts- und Risikostrategiesitzung unter Teilnahme des gesamten Managements hinterfragt und sofern notwendig erweitert bzw. angepasst.

Im Aufstellungszeitraum wurden Risikolimits für die einzelnen Phasen des Internen Kontroll Systems (IKS) bei der Geschäftsstrategiesitzung 2023, abgehalten Ende Januar 2023, seitens der Geschäftsleitung mit dem Aufsichtsrat überprüft, in Teilen angepasst und als Rahmenleitlinien für die Geschäftsaktivitäten 2023 einstimmig verabschiedet.

1.1.1 Aufbauorganisation

Scholz und Partner führt als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB sowohl für KVG bezogene als auch für AIF-bezogene Risiken ein permanentes Risikocontrolling durch. Dieses wird im Rahmen der jährlichen Überprüfung laufend optimiert und angepasst. Das Risikocontrolling wird dabei durch eigene Mitarbeiter durchgeführt. Eine hierarchische und funktionelle Trennung dieser Personen von Mitarbeitern aus den operativen Geschäftsbereichen der Scholz und Partner war während des Geschäftsjahres nach Einführung jederzeit gegeben.

1.1.2 Ablauforganisation

Die Prozesse der Scholz und Partner zur Durchführung des Risikocontrollings sind im elektronischen Organisationshandbuch dokumentiert.

Das AIF-bezogene Risikocontrolling orientiert sich am Lebenszyklus eines Immobilienfonds und wird idealtypisch in die folgenden Phasen gegliedert:

I. Due Diligence

II. Erwerb und Finanzierung

III. Konzeption und Vertrieb

IV. Bewirtschaftung und

V. Liquidation bzw. Objekt-/Anteilsverkauf

Beim KVG-bezogenen Risikocontrolling wird u.a. die Ertragslage und die Einhaltung der gesetzlichen Eigenmittelanforderungen bei Scholz und Partner überwacht.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet das Management von operationellen Risiken im Rahmen ihrer Tätigkeit als regulierte KVG.

1.1.3 Risikocontrolling

Die Kernaufgabe des Risikocontrollings ist es, die bedeutsamen Risiken jederzeit und frühzeitig zu erfassen, zu messen, zu steuern und diese Steuerung zu kontrollieren, um ggf. weitere Steuerungsmaßnahmen einzuleiten (Controlling-Zyklus).

Entsprechend überwachte Scholz und Partner auch im Berichtsjahr, den regulativen Anforderungen entsprechend, sowohl für sich selbst als auch hinsichtlich der AIF die von ihr identifizierten Einzelrisiken. Diese lassen sich den Risikoarten Marktrisiko, Adressenausfallrisiko, Liquiditätsrisiko sowie operationelles Risiko zuordnen.

Ein Schwerpunkt des AIF-bezogenen Risikocontrollings stellte wieder die über die Fondslaufzeit vorgesehene Bewirtschaftungsphase dar.

Ein umfangreiches Berichtswesen (turnusmäßige, anlassbezogene und adhoc Meldungen), die jährliche Geschäftsstrategiesitzung sowie der jährliche Bericht zur Überprüfung des Risikomanagementsystems gewährleisten eine umfassende Ergänzung des permanenten Risikocontrollings.

Die identifizierten Risiken werden entweder quantitativ (d.h. auf Grundlage von Zahlen und Einheiten) oder qualitativ (d.h. auf Grundlage einer wertenden Einschätzung) vom Risikocontrolling bewertet. Die Bewertung dient der Feststellung, ob vorab definierte interne Grenzen (Risikolimits) überschritten wurden oder werden. Abhängig von definierten Eskalationsstufen werden ggf. Steuerungsmaßnahmen seitens des Risikocontrollings initiiert oder überwacht.

Im Berichtsjahr wurde mit Hilfe von angemessenen Risikostresstests, neben der Abbildung des Status Quo, auch außerplanmäßige Szenarien simuliert und die Sensitivität der AIF in Bezug auf diese Szenarien festgestellt. Die Ergebnisse wurden in der Geschäftsleitung sowie mit dem Aufsichtsrat diskutiert.

1.1.4 Liquiditätsmanagement

Scholz und Partner hat im Berichtszeitraum für sich und ihre AIF die Abbildung und Kontrolle der jeweiligen Liquiditätsrisiken auf Basis eines IT-gestützten Systems durchgeführt. Auf dieser Basis erfolgen für die Einnahmen- und Ausgabenseite Plan-Ist-Kontrollen, um bei negativen Abweichungen rechtzeitig Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können.

Der verwaltete P-AIF ist im Rahmen des Liquiditätsprofils so konzipiert, dass laufende Einnahmen (im wesentlichen Mieten/Pachten und ausstehende Kapitaleinzahlungen), die laufenden Ausgaben und die Ausschüttungen an die Anleger decken. Zugleich wird bei gewöhnlichem Geschäftsverlauf eine Liquiditätsreserve aufgebaut. Gleiches gilt für den bestehenden und den neu konzipierte S-AIF.



1.1.5 Eigenmittel

Als registrierte Kapitalverwaltungsgesellschaft musste Scholz und Partner in den Vorjahren die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu erforderlichen Eigenmitteln i.S.d. § 25 KAGB nicht regulatorisch berücksichtigen. Seit Einreichung des Erlaubnisansatzes im März 2019 wird die Eigenmittelausstattung entsprechend aufgestellt und die regelmäßigen Prüfungen im Risikomanagement durchgeführt.

Für die Gesellschaft besteht im Rahmen der beruflichen Haftungsrisiken eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Kapitalverwaltungsgesellschaften in gesetzlicher Höhe und wird bei der Eigenmittelunterlegung berücksichtigt.

Zudem wird auf Basis einer „Historischen Verlustdatenbank“ die Höhe eines durchschnittlich zu erwartenden, unplanmäßigen Verlustes plausibilisiert. Die Deckung durch zusätzlich benötigtes Eigenkapital wird, zusammen mit den Eigenmitteln, laufend im Risikomanagement geprüft.

Die Eigenmittelanforderungen wurden im Geschäftsjahr zu jedem Zeitpunkt erfüllt.

1.1.6 Internes Kontroll System (IKS) und Revision

Scholz und Partner verfügt über umfangreiche Regelungen zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten, die aus verbindlichen, im Organisationshandbuch fixierten Handlungsanweisungen, organisatorischen Vorkehrungen und sonstigen im Organisationshandbuch niedergelegten Prozessen bestehen (Internes Kontroll System).

Daneben hat Scholz Maßnahmen zur Überwachung der Einhaltung dieser Regelungen schriftlich eingeführt (Internes Überwachungssystem). Diese sind organisatorischer Art (z.B. Vieraugenprinzip, Funktionstrennung, Zustimmungserfordernis) oder sie werden sowohl durch laufende als auch stichprobenartige Kontrollen im Rahmen interner Revisionsprüfungen durchgeführt. Dazu wurde ein jahresübergreifender Revisionsplan verabschiedet.

Die Revisionsprüfungen werden von Personen vorgenommen, die funktional und hierarchisch unabhängig von operativen Einheiten sind. Die Prüfungen richten sich nach dem jahresübergreifenden Prüfungsplan und werden regelmäßig stichprobenhaft nach risikoorientierten Prüfungsansätzen durchgeführt. Im Bedarfsfall kann die Revision darüber hinaus anlassbezogene Prüfungen durchführen. Ziel ist es, eine Aussage über die Wirksamkeit, Angemessenheit und Einhaltung der internen Prozesse treffen zu können.

Der Geschäftsleiter Risikomanagement nahm im Berichtszeitraum die Funktion des Leiters Interne Revision wahr.

1.1.7 Compliance Beauftragter

Der Compliance Beauftragte überprüft, basierend auf einem jahresübergreifenden Prüfungsplan, die Einhaltung gesetzlicher und regulatorischer Vorschriften bei Scholz und Partner und der von ihr verwalteten AIF. Insbesondere erstreckten sich die Prüfungen auf intern erlassene Richtlinien und Prozesse (z.B. Bewertungsrichtlinie, Beachtung der BaFin-Verlautbarungen, Einhaltung der Meldepflichten), um die gesetzeskonforme Umsetzung der regulatorischen Vorgaben zu gewährleisten.

Der Geschäftsleiter Risikomanagement nahm im Berichtszeitraum die Funktion des Compliance-Beauftragten wahr.

Im Berichtsjahr wurden alle Prüfungen gemäß Compliance-Planung durchgeführt.

Mit Hilfe von jährlich wiederkehrenden Schulungen und internen Bekanntmachungen wurden im Berichtsjahr die Mitarbeiter auf aktuelle Compliance-Regelungen hingewiesen.

1.1.8 Aufsichtsrechtliches Meldewesen

Im Berichtsjahr gab es keine zur BaFin meldepflichtigen Änderungen in der Organisation der Gesellschaft. Es wurde lediglich die jährliche Mitteilung zur Klarstellung der bedeutend beteiligten Inhaber (ohne Änderung zum Vorjahr) verschickt.

Im Rahmen des elektronischen Meldewesens hat Scholz und Partner die Meldungen des AIFMDMeldewesens im Berichtsjahr für sich und für die von ihr verwalteten AIF pünktlich mit vorläufigen Werten abgegeben. Mit Bestätigung der Nettoinventarwerte durch den Wirtschaftsprüfer wurden die endgültigen Ergebnisse an die BaFin nachgemeldet. Die AIF-Meldungen für die verwalteten Fonds und die AIFM-Meldung für Scholz und Partner als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden erfolgreich übermittelt.

Damit sich die BaFin einen laufenden Überblick über die am Markt befindlichen Investmentvermögen im Sinne von Art. 8 und 9 der Verordnung (EU) 2019/2088 (SFDR) verschaffen kann, sind die KVGen quartalsweise dazu verpflichtet, der BaFin eine Aufstellung der von Ihnen aufgelegten Investmentvermögen im Sinne von Art. 8 und Art. 9 der SFDR bzw. eine Fehlanzeige zu übersenden. Die Fehlanzeigen wurden von Scholz und Partner fristgerecht eingereicht.

Ferner hat Scholz und Partner monatlich ihre verwalteten Investmentvermögen für die Statistik über Investmentvermögen an die Bundesbank gemeldet.

1.2 Umfeld- und Branchenrisiken

1.2.1 Risiken hinsichtlich regulatorischer Veränderungen

Das Risiko regulatorischer Veränderungen bezieht sich auf die Regulierungsvorschriften von Kapitalverwaltungsgesellschaften und der von ihnen verwalteten Investmentvermögen sowie deren Auslegung. Insbesondere können sich Anforderungen, die durch den Gesetzgeber oder die Regulierungsbehörden gestellt werden, verändern bzw. erhöhen, die zu zeitlichem und finanziellem Mehraufwand bei der Scholz und Partner führen.

Scholz und Partner überwacht die Verlautbarungen der Regulierungsbehörden und verfolgt, auch zum Teil unter Einbindung externer Berater, die Entwicklung des rechtlichen Umfelds, so auch im Berichtsjahr. Hiermit sollen neue Anforderungen frühzeitig und zügig erkannt und umgesetzt werden, um Zeit- und Kostenaufwand zu minimieren.



Die Anforderungen der Offenlegungsverordnung im Hinblick auf Kriterien der Nachhaltigkeit wurden, neben Geschäftsstrategie und Vergütungspolitik, auch in der Risk-Policy umgesetzt. Über wiederkehrende Compliance-Prüfungen wird die weitere Entwicklung engmaschig überwacht.

1.2.2 Allgemeine volkswirtschaftliche Risiken und individuelle Risiken der Pflegebranche

Die von der Scholz und Partner verwalteten Investmentvermögen, sowie indirekt Scholz und Partner selbst, unterliegen volkswirtschaftlichen Risiken (z.B. Pflegemarktentwicklung, Sozialstaatliche Leistungen im Ganzen) und individuellen Risiken der Pflegebranche (z.B. Auslastung der Immobilie), da die bestehenden und auch künftigen Investmentvermögen in der speziellen Assetklasse mit Schwerpunkt Gesundheits-/ Sozialimmobilien investieren bzw. investieren werden.

Risikomildernd wirkt sich der Umstand aus, dass der Betrieb von Pflegeeinrichtungen und anderen Sozialeinrichtungen weitestgehend konjunkturunabhängig ist. Ferner werden die Miet-/Pachtverträge mit der Zielsetzung konzipiert, dauerhaft stabile Vertragsbeziehungen zwischen den Mietern/Pächtern und den Investmentvermögen zu generieren. Zudem wird vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung (technische und wirtschaftliche Due Diligence) einschließlich der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation durchgeführt, um die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Bewirtschaftung und Verpachtung einzuschätzen.

Zur Risikobegrenzung von volkswirtschaftlichen Risiken bzw. individuellen Risiken, insbesondere auch der Pflege-/Sozialbranche, achtet Scholz und Partner auf eine diversifizierte Mieter-/Pächterstruktur.

Unter den individuellen Risiken der Pflegebranche ist auch das Personalbeschaffungsrisiko der Betreiber von Bedeutung. Das begrenzte Angebot von Fachpersonal kann dazu führen, dass aufgrund des Personalmangels in einer Einrichtung die Pflegekapazität reduziert werden muss. Entsprechend ist es für SUP von Bedeutung, wie ein potentieller Mieter-/Pächter diesem Risiko begegnet. Die Bonität des Mieters/Pächters, sein Einzugsgebiet für die Akquisition von Arbeitnehmern, das Angebot von Ausbildungsplätzen und seine übergreifenden Personaleinsatzmöglichkeiten durch weitere Standorte sind hierbei u.a. Merkmale, die Scholz und Partner bei ihrer Ankaufsprüfung für neue Transaktionen zur Risikoeinschätzung noch vor einer Investition untersucht.

1.2.3 Branchenrisiken

Das Branchenrisiko der Scholz und Partner mit dem Schwerpunkt Gesundheits-/Sozialimmobilien ist maßgeblich vom Branchenrisiko der stark regulierten Pflegeheimbetreiber abhängig. Da jedoch die gesellschaftlichen Grundbedürfnisse, die in den Investitionsobjekten befriedigt werden (Pflege und Gesundheit), insbesondere in der Pandemiezeit des abgelaufenen Geschäftsjahres politisch nicht zur Disposition standen bzw. stehen und u.E. auch künftig weiterhin stehen werden, ist ein Entzug der Geschäftsgrundlagen für die Gesundheits-/Sozialwirtschaft nach eigener Einschätzung nicht oder nur mit ausreichend langen Anpassungsphasen und Übergangsfristen zu erwarten.

Ein weiteres, besonderes Branchenrisiko der Scholz und Partner sind steigende Zinsen, da sie ihr Geschäftsmodell latent beeinträchtigen können, wenn sich einerseits Leverage (Hebel)-Effekte und damit die wirtschaftlichen Konzeptionsparameter neuer AIF verschlechtern und andererseits Anlagealternativen im Festzinsbereich attraktiver erscheinen lassen.

Beginnend im Juli 2022 wurde der Leitzins durch die EZB in insgesamt 4 Schritten von 0,0 % auf 2,5 % angehoben. Weitere Schritte wurden bereits avisiert. Im gleichen Zeitraum erhöhten sich die 10-jährigen Pfandbrieftsätze von 1,8 % auf 3,3 %. Bisher können Zinsprolongationen noch im Rahmen der auslaufenden Festzinsen abgeschlossen werden. Für potenzielles Neugeschäft bedeutet das gestiegene Zinsniveau eine Belastung der Rentabilität. Zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos werden die Zinsentwicklung und die Verteilung der Festzinsausläufe laufend berichtet.

Auf der anderen Seite bleibt abzuwarten, inwieweit sich das gestiegene Zinsniveau auf die Immobilienpreise auswirken wird. Ein Rückgang dieser könnte den gestiegenen Zinsaufwand komplett oder teilweise kompensieren.

Scholz und Partner begegnet potenziellen Marktübertreibungen, neben vielen qualitativen Indikatoren, insbesondere durch vordefinierte, maximale Einkaufsfaktoren (Kaufpreis im Verhältnis zur Jahrespacht) im Rahmen einer Geschäftsstrategie, die jeweils zum Wechsel eines Geschäftsjahres für das Folgegeschäftsjahr festgelegt wird. Während des Aufstellungszeitraumes wurde diese im Rahmen einer Geschäftsstrategiesitzung unter Teilnahme des gesamten Managementteams von Scholz und Partner gemeinsam verabschiedet. Diese wird mindestens einmal jährlich zwischen Portfolio- und Risikomanagement sowie den Kontrollgremien von Scholz und Partner festgelegt und, sofern zutreffend, an davon betroffene Auslagerungsunternehmen bei Scholz und Partner kommuniziert. Von den dabei abgestimmten Maximalwerten darf nur in begründeten Ausnahmefällen und mit vorheriger Genehmigung der Gremien abgewichen werden.

1.3 Abhängigkeitsrisiken / Partnerisiken

Risiken für Scholz und Partner können mittelbar aus Abhängigkeiten von einzelnen Geschäftspartnern im Bereich der jeweiligen Pachtverhältnisse oder bei den fondsfinanzierenden Banken entstehen. Die verwalteten Fonds sind in Bezug auf ihre Partnerstrukturen diversifiziert aufgestellt und das Risikomanagement beugt der Überschreitung von Risikolimiten vor, indem es vor jeder Transaktion die Geschäftspartnerstruktur (Pächter und langfristig finanzierende Banken) auch im Bezug zur Gesamtsituation der verwalteten Investitionen aller Fonds prüft.

Hinsichtlich der bereits im Jahr 2019 zur Erlangung der Erlaubnis gemäß §§ 20, 22 KAGB vereinbarten potenziellen Auslagerungsverhältnisse sowie der bestehenden Auslagerungsverhältnisse im Bereich Datenschutz und IT besteht das Risiko, dass Scholz und Partner gem. § 36 Abs. IV KAGB ein Verschulden etwaiger Auslagerungsunternehmen in gleichem Umfang wie eigenes Verschulden zu vertreten hat und es zu unvorhergesehenen Zahlungsverpflichtungen für Scholz und Partner kommt.

Scholz und Partner trägt diesem Risiko Rechnung, indem sie für bestimmte Auslagerungsaktivitäten während der Laufzeit eines AIF, z.B. laufende Buchhaltung und Abschlusserstellung für einen AIF, auf standesrechtliche Überwachung unterliegende Steuerberatungsgesellschaften beschränkt. Derzeit leisten alle potenziellen Auslagerungsunternehmen ausschließlich administrative bzw. technische Tätigkeiten als Zuarbeit an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, deren Ergebnisse ausnahmslos der Kontrolle und Entscheidungshoheit der Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegen und daher nicht auslagerungspflichtig sind.

Darüber hinaus werden für etwaig künftige Auslagerungsverträge zur Beschränkung des Risikos nicht vertragsgemäßer Auftragsdurchführung umfangreiche Kontroll-, Interventionsrechte sowie Kündigungsrechte zu Gunsten der Scholz und Partner vereinbart, um im Falle einer Leistungsstörung angemessen und zügig reagieren zu können.



Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Anforderungen an den Datenschutz und die Informationssicherheit bei Scholz und Partner in einem Projekt der Geschäftsleitung plangemäß überprüft. Im Ergebnis wurden zwei Auslagerungsverhältnisse für unseren Datenschutzbeauftragten und IT-Sicherheitsbeauftragten mit einem externen Dienstleister neu begründet und der BaFin unter Bezug auf § 36 KAGB angezeigt. Der Risikobericht des Auslagerungsbeauftragten hat auch für das abgelaufene Geschäftsjahr keine außerordentlichen Risiken aus diesen Auslagerungsverhältnissen identifiziert.

1.4 Leistungswirtschaftliche Risiken

1.4.1 Beschaffungsrisiko

Ein wesentliches leistungswirtschaftliches Risiko besteht darin, dass sich das Emissionsvolumen neuer AIF aufgrund nicht am Markt verfügbarer und geeigneter Investitionsobjekte negativ entwickelt. Hierdurch kann die Ertragslage der Scholz und Partner beeinträchtigt werden, da die Umsatzerlöse aus neuen AIF-Emissionen sowohl im Jahr der Emission durch Einmalerlöse als auch in Folgejahren durch Verwaltungsentgelte den wesentlichen Deckungsbeitrag für das Unternehmen darstellen.

Regionale Diversifikation

Um dem Beschaffungsrisiko Rechnung zu tragen, stehen zur Umsetzung einer sukzessiv zunehmenden und bundesländerübergreifenden Diversifizierung des Portfoliobestandes Investitionen außerhalb Westfalens auch in anderen Regionen von NRW und anderen Bundesländern - bereits innerhalb der Gruppe z.B. mit einer Pflegeeinrichtung erfolgreich in Niedersachsen umgesetzt - bei der Entwicklung der Deal-Pipeline von Scholz und Partner auch weiterhin verstärkt im Fokus.

Diversifikation in der Immobilienart

Ebenso werden Investitionen in andere sozialwirtschaftliche Immobilienarten, wie z.B. Kinderheime, Kindergärten und -tagesstätten, Behindertenheime, etc. zusammen mit dem Partner BWU bzw. der Gesellschaft zur Vertriebssteuerung, der DGS, weiter analysiert, ggf. akquiriert, um sie der kollektiven Vermögensverwaltung bei Scholz und Partner zu zuführen.

Neubau

Zur Erlangung einer stärkeren Unabhängigkeit von Verkäufern und Reduzierung der Auswirkungen der gestiegenen Erwerbspreise werden bei neuen Transaktionen, so z.B. dem Haus Phöbe im neuen AIF WSII, verstärkt Neubauten als Investitionsobjekte für Investmentvermögen bevorzugt. Aktuell befinden sich weitere Neubau- bzw. Sanierungsprojekte in Planung, die in den Jahren 2023/2024 zu ein bis zwei weiteren Fondemissionen führen kann.

1.5 Platzierungsrisiko

Zu emittierende AIF unterliegen während ihrer Emission einem Platzierungsrisiko, wenn das zu platzierende Eigenkapital nicht bis zum vorgesehenen Schließungstermin eingeworben werden kann. Die erfolgreiche Platzierung von Eigenkapital ist wesentliche Voraussetzung für eine prognosekonforme Ertragslage der Scholz und Partner.

Entsprechend überwacht Scholz und Partner bei jeder Emission die Platzierungsgeschwindigkeit der Fondsanteile, um bei unbefriedigendem Platzierungsverlauf Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können. Weiterhin begrenzt Scholz und Partner das Platzierungsrisiko durch die Abgabe einer Schließungsgarantie der beauftragten Vertriebsgesellschaft über das gesamte Platzierungsvolumen gegenüber dem AIF.

Darüber hinaus bleibt der bisher erfolgreiche Verlauf der Bewirtschaftungsphase des ersten AIF EWZ mit einer Vermietungsquote im Aufstellungszeitpunkt von 98,20 % (Vorjahr: 95,51 % - Soll-Nettokaltmiete zu Ist-Nettokaltmiete) ein wesentlicher Faktor für eine auch künftig hohe Akzeptanz bei Anlegern und Vertriebspartnern und somit Grundlage für eine erfolgreiche Platzierung. Die Zunahme von 2,69%-Punkten aufgrund sukzessiver Verbesserung der Mieter- und Objektqualität in den Wohnimmobilien mit einhergehend zeitlich limitierten Leerständen bewegt sich auf einem sehr hohen Gesamtvermietungs niveau.

Von den Fondskalkulationen, die aus langjährigen Branchenerfahrungen erwachsen sind, bis hin zum Portfolio- und Risikomanagement bei AIF, wird von der SUP bei der Konzeption darauf Wert gelegt, dass die prognostizierten und prospektierten Werte eines Fonds erfüllt werden können.

1.6 Finanzwirtschaftliche Risiken

1.6.1 Prospekthaftungsrisiko

Ein grundsätzliches Risiko für Scholz und Partner ist eine Prospekthaftung gegenüber den Anlegern für Fehler in den Verkaufsunterlagen.

Hinsichtlich des platzierten AIF überwachte sie laufend die Gesetzgebung, Verwaltungsvorschriften und Rechtsprechung zu prospekthaftungsrechtlichen Fragestellungen. Bei den in der Übergangsphase zur Regulierung, in den Jahren 2013 bis 2017, mehrfach erfolgten Anpassungen der Verkaufs- bzw. Prospektunterlagen des ersten AIF können haftungsrechtliche Ansprüche von Anlegern in Zukunft, abgeleitet aus regulativen Anforderungen, im Zuge erst nach Platzierung der Beteiligungen erfolgter Auslegungen einzelner Punkte der regulativen Gesetzgebung seitens der dazu ermächtigten Regulierungsbehörde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ebenso kann es aus dem noch in der Bewirtschaftung befindlichen Bestand der Altfonds nicht ausgeschlossen werden, dass Scholz und Partner mit Forderungen von Anlegern konfrontiert wird.

1.6.2 Risiko des Absinkens der Verwaltungsentgelte

Erträge aus den Bestandsfonds (Verwaltungsentgelte) können geringer ausfallen als geplant und somit sich unmittelbar auf die Ertragslage der Scholz und Partner negativ auswirken.



Um diesem Risiko Rechnung zu tragen, hat Scholz und Partner im Geschäftsjahr 2018 Mindestanforderungen festgelegt, die sich unter anderem auf die Bonität des Mieters/Pächters erstrecken. Diese wurden im Geschäftsjahr 2021 in die Geschäfts- und Risikostrategie übernommen, jährlich geprüft und, sofern notwendig, angepasst. Entsprechend wurde ohne Gewährung von Sicherheiten kein Miet-/Pachtvertrag mit Mietern/Pächtern vereinbart, deren Bonität als nicht ausreichend eingestuft wurde. Die Bonitätsanforderungen sollen vor einer Störung der Miet-/Pachtzahlung im Fondsvermögen und somit auch mittelbar vor einem Absinken der Verwaltungsvergütung der Scholz und Partner schützen.

Zum anderen wird, wie bereits vorstehend erwähnt, vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung (technische und wirtschaftliche Due Diligence) durchgeführt, um unter anderem die Nachhaltigkeit der langfristigen Miet-/Pachtverträge nach vorsichtiger Einschätzung der Erkenntnisse zu sichern, so dass auch die eigenen Verwaltungsvergeltansprüche gegen den Fonds gesichert werden.

Sowohl Miet-/Pachtzahlungen als auch die Zahlung der Verwaltungsvergütungen an sich werden laufend überwacht, um bei einer Leistungsstörung Steuerungsmaßnahmen zügig ergreifen zu können.

1.6.3 Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten und sonstigen Haftungsverhältnissen

Die Gesellschaft setzte zum Bilanzstichtag keine Finanzinstrumente ein und es bestanden auch keine sonstigen Haftungsverhältnisse, so dass sich hieraus kein Haftungspotential ergibt.

1.6.4 Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiko

Scholz und Partner ist derzeit nicht dem Zinsänderungsrisiko unterlegen, da sie weder zum Bilanzstichtag noch zum heutigen Tage Darlehensverbindlichkeiten mit fremden Dritten schuldeten bzw. schuldet.

Dem Liquiditätsrisiko begegnete Scholz und Partner mittels laufender Überwachung ihrer Zahlungsströme und -fristigkeiten, um ihre Liquidität jederzeit sicherstellen zu können. Dies erfolgt unter Zuhilfenahme einer Controlling Software, die anlassbezogen auch im Liquiditätsmanagement der Investmentvermögen zum Einsatz kommt.

Weitere Risiken, die über das allgemeine wirtschaftliche Risiko einer unternehmerischen Betätigung hinausgehen, waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

1.7 Gesamtbewertung der Risikolage

Auf Grundlage der vorangestellten Darstellung ist kein Risiko zum Berichtszeitpunkt in einem Ausmaß erkennbar, dass geeignet wäre, den Fortbestand der Scholz und Partner zu gefährden. Das in der Scholz und Partner implementierte Risiko- und Liquiditätsmanagementsystem als auch das interne Kontrollsystem sind darauf ausgelegt, Risiken zu identifizieren, zügig zu bewerten und ggf. gegenzusteuern und bei ihrer Verwirklichung das Schadenspotential möglichst gering zu halten.

2. Chancenbericht

2.1 Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB

Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung verbessern sich in den kommenden Geschäftsjahren insbesondere mit der im Geschäftsjahr 2019 erteilten Erlaubnis nach §§ 20,22 KAGB, die seit Einführung der Regulierung in 2013 bundesweit nur noch eingeschränkt vergeben werden. Damit verbunden ist das Recht, allen gesetzlich definierten Anlegergruppen Beteiligungen an deutschen Immobilien in Form von regulierten Kapitalmarktprodukten (Alternativen Investmentfonds) zu konzipieren und emittieren, die dem erhöhten Anlegerschutz unterliegen.

2.2 Geld- und Kapitalmarkt

Scholz und Partner rechnet nach den gravierenden Veränderungen im Berichtsjahr im Jahr 2023 nicht mit weiterhin volatilen Investitions- und Finanzierungsbedingungen. Es wird mit einzelsituativ bedingten Zinssteigerungen in allen Laufzeitbereichen gerechnet. Diese erscheinen mit Renditeabschlägen in den Fondsprodukten bzw. sich sukzessiv anpassenden Kaufpreisen für Investitionsobjekte einzelfallbezogen kompensierbar. Erst in Folge dauerhaft weiter steigender Zinsen, die wir für den Prognosezeitraum jedoch - internationale, nicht planbare Sondereinflüsse auf die Märkte außer Acht gelassen - nicht erwarten, können Einkaufspreise für Immobilien deutlich fallen und in der Folge steigende Renditen für Kapitalanleger zulassen.

2.3 Spezialisierung als Alleinstellungsmerkmal

In den kommenden Jahren soll in erster Linie der Ausbau des verwalteten Fondsbestandes durch neu emittierte AIF für Investitionsvorhaben in dem bereits erschlossenen Health-Care-/Gesundheitsmarkt - mit Standortsschwerpunkt weiterhin in Nordrhein-Westfalen - erzielt werden. Zudem soll die weitere Diversifizierung des Gesamtportfolios mit Immobilieninvestitionen außerhalb des vorgenannten Marktes, insbesondere mit caritativen und kirchlichen Partnern, vorangebracht werden. Hierzu laufen während des Aufstellungszeitraumes seitens der BWU Gespräche mit drei potentiellen Partnern.

2.4 Breite der Kunden- und Produktpalette

Die Kooperationen mit der BWU als Geschäftsbesorger und der DGS für die Vertriebssteuerung der zu emittierenden AIF, ermöglichen Scholz und Partner sowohl Immobilientransaktionen als auch Beteiligungserwerbe für Fondsemissionen zielgruppenorientiert vorzubereiten und somit Produkte für alle gesetzlich definierten Kundengruppen nach dem KAGB anzubieten. Hierzu zählen Produkte sowohl für Privatkunden wie z.B. der Publikums-AIF „Erste Westfälische Zinshaus“, als auch für semiprofessionelle und professionelle Anleger, wie die Spezial-AIF Emissionen der Produktgruppe „Westfälische Sozialimmobilien“ mit den Fondsnummern I bis III.

3. Gesamtaussage

Mit Registrierung von Scholz und Partner als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der BaFin bereits früh nach Einführung der Regulierung, Genehmigung der Anlagebedingungen für den ersten Publikums-AIF mit Risikostreuung Mitte des Geschäftsjahres 2014, Vollplatzierung des ersten AIF für Privatkunden, erste Investition für diesen AIF in eine langfristig verpachtete Gesundheits- /Sozialimmobilie 2017 sowie im Berichtsjahr 2019 die Erlangung der Erlaubnis nach §§ 20,22 KAGB und Emission des ersten Spezial-AIF mit



einer Tageseinrichtung für pflegebedürftige und gehandicapte Menschen ist das Geschäftsmodell, insbesondere mit der Ausrichtung auf langfristig verpachtete Gesundheits-, Sozial-, bzw. Kommunalimmobilien erfolgreich eingeführt. Die erfolgreich emittierten und voll platzierten Emissionen weiterer S-AIF in den Folgejahren haben die Etablierung des Geschäftsmodells - trotz dreier außergewöhnlicher Krisenjahre - weiter gestärkt.

Zudem haben sich die strengen gesetzlichen und, darüberhinausgehend, selbstaufgelegten Qualitätsmaßstäbe an Investitionskriterien für AIF sowie die schlanke Organisation bei Scholz und Partner, nach erfolgreichem Auf- und Ausbau in den Jahren 2018 bis 2021, auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bewährt.

Scholz und Partner hat für die Jahre 2023 bis 2025 eine detaillierte Businessplanung aufgestellt. Für das Geschäftsjahr 2023 geht die Geschäftsleitung, aufgrund von Belastungen aus vorgenannten Erwartungen, mit Geschäftsausbau steigenden Personalaufwendungen und weiterhin bestehenden direkten und indirekten regulativen Aufwendungen, von einem insgesamt steigenden Gesamtaufwand verglichen mit dem Geschäftsjahr 2022 aus. Mit der Emission mindestens eines neuen AIF-Produktes, nebst positivem Deckungsbeitrag, wird ein Jahresüberschuss oberhalb von TEUR 100,0 zu realisieren sein. Sofern aus den genannten Marktrisiken im Geschäftsjahr 2023 keine neue Transaktion erfolgt, geht die Worst-Case-Planung in einem Übergangsjahr von einem negativen Ergebnis im niedrigen sechsstelligen Bereich aus, die aus eigenen Mitteln finanziert wäre. Für die Folgejahre sollte ein positiver Jahresüberschuss mit sukzessivem Wegfall von Sonderaufwendungen und regelmäßig ein bis zwei AIF-Produkten bei konservativ geplantem Wachstum sukzessive weiter ansteigen.

E. Sonstige Angaben

Die Scholz und Partner GmbH hat im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 bei jedem wesentlichen Rechtsgeschäft zwischen dem herrschenden oder einem mit ihm verbundenen Unternehmen oder Gesellschafter und bei allen Rechtsgeschäften mit Dritten auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens oder Gesellschafters nach den Umständen, die im Zeitpunkt der Vornahme der Rechtsgeschäfte bekannt waren, angemessene Gegenleistungen erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen lagen nicht vor.

Salzkotten, den 28. Februar 2023

Frank Iggesen Mitglied der Geschäftsleitung

Jan Ebentreich Mitglied der Geschäftsleitung

Bilanz

Aktiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
3. Forderungen an Kreditinstitute	984.760,81	805.503,58
a) täglich fällig	984.760,81	805.503,58
4. Forderungen an Kunden	42.300,51	55.847,89
7. Beteiligungen	50.001,00	50.001,00
11. Immaterielle Anlagewerte	397,00	1.585,00
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	397,00	1.585,00
12. Sachanlagen	5.764,00	2.691,00
14. Sonstige Vermögensgegenstände	1.531,84	3.603,00
15. Rechnungsabgrenzungsposten	2.977,23	1.852,09
Summe der Aktiva	1.087.732,39	921.083,56

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
--	-------------------	-------------------



	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
5. Sonstige Verbindlichkeiten	135.360,74	148.675,62
6. Rechnungsabgrenzungsposten	54.000,00	66.000,00
7. Rückstellungen	200.379,96	153.169,44
b) Steuerrückstellungen	64.171,96	74.471,44
c) andere Rückstellungen	136.208,00	78.698,00
12. Eigenkapital	697.991,69	553.238,50
a) Eingefordertes Kapital	125.000,00	125.000,00
Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
d) Bilanzgewinn	572.991,69	428.238,50
Summe der Passiva	1.087.732,39	921.083,56

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1.2022 - 31.12.2022 EUR	1.1.2021 - 31.12.2021 EUR
1. Zinserträge aus		68,63
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		68,63
2. Zinsaufwendungen	426,50	220,00
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen	37.042,60	34.461,04
5. Provisionserträge	1.114.697,81	1.037.352,11
6. Provisionsaufwendungen	20.290,00	22.527,36
8. Sonstige betriebliche Erträge	47.141,08	12.010,56
10. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	964.232,36	918.687,54
a) Personalaufwand	610.785,55	559.926,96
aa) Löhne und Gehälter	545.157,83	494.749,57
ab) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	65.627,72	65.177,39
b) andere Verwaltungsaufwendungen	353.446,81	358.760,58
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	5.007,48	6.016,59
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundene Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere		2.335,37
19. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	208.925,15	134.105,48
23. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	64.171,96	42.879,86



	1.1.2022 - 31.12.2022 EUR	1.1.2021 - 31.12.2021 EUR
28. Gewinn- / Verlustvortrag aus dem Vorjahr	428.238,50	337.012,88
34. Bilanzgewinn	572.991,69	428.238,50

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Allgemeine Angaben

Die Scholz und Partner GmbH hat ihren Sitz in Salzkotten und wird beim Amtsgericht Paderborn HRB 2577 geführt.

Die Scholz und Partner GmbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 01.07.2019 erteilt wurde. Die Erlaubnis wurde am 23.11.2020 erweitert.

Der Jahresabschluss wurde gem. § 38 Abs. 1 KAGB auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Weiterhin wurden die für externe Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden Regelungen der §§ 340a bis 340o HGB berücksichtigt. Für die Gliederung der Bilanz hat die Gesellschaft Formblatt 1, für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Formblatt 3 (Staffelform) gem. § 2 Abs. 1 RechKredV verwendet.

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert übernommen werden.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Barreserven, Forderungen an Kreditinstitute und Forderungen an Kunden werden zum Nennwert bilanziert. Erkennbare Ausfallrisiken werden im Einzelfall durch Bildung entsprechender Wertberichtigungen bewertet.

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten angesetzt und bewertet. Soweit erforderlich wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer linear vorgenommen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die anderen Rückstellungen werden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Transaktionen bzw. Salden in fremder Währung waren für das Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von EUR 984.760,81 (Vorjahr: EUR 805.503,58) beinhalten die Bankguthaben der Gesellschaft.

Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden betreffen die Forderungen aus der laufenden Verwaltung von Investmentvermögen. Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. In den Forderungen an Kunden sind Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 37.042,60 enthalten.

Beteiligungen



Anteilsbesitz	Beteiligung in %	Eigenkapital	davon eingezahlt	Ergebnis Vorjahr
swr Dritte Verwaltungsgesellschaft mbH	100	25.000,00 €	25.000,00 €	-1.369,66 €
Westfälische Sozialimmobilienfonds GmbH	100	25.000,00 €	25.000,00 €	0,00 €

Mit Eintragung in das Handelsregister vom 22.11.2021 wurde mit der Westfälischen Sozialimmobilienfonds GmbH ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Die Beteiligung an der Seniorenrat Fonds Nr. 1 Brilon Bestwig befindet sich in Liquidation, hier wurde von der Schutzklausel gem. § 285 Abs. 3 Nr. 1 HGB Gebrauch gemacht.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 1.531,84 (Vorjahr: EUR 3.603,00) beinhalten in Höhe von EUR 195,78 Umsatzsteuern des Folgejahres.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten entfallen auf im Voraus gezahlte Versicherungsbeiträge und Programmdienstleistungen.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen ein Honorar für die Anlegerverwaltung nach der Beendigung des Vertriebes eines Investmentvermögens.

Angaben zu Verbindlichkeiten

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 135.360,74 (Vorjahr: EUR 148.675,62). In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten an Beteiligungsunternehmen in Höhe von EUR 44.000,00 enthalten.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten EUR 115.270,00, für Aufbewahrung EUR 10.500,00, für die Jahresabschlussprüfung EUR 8.190,00 sowie für ausstehende Rechnungen EUR 2.248,00.

Provisionserlöse

Die Provisionserlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2022	2021
Konzeptionierung und Transaktionen	457,7	402,8
Geschäftsbesorgung und Verwaltung	381,4	342,0
Assetmanagement	71,3	68,4
Weiterberechnungen	55,6	68,5
Immobilienverwaltung	53,7	60,9
Propertymanagement	48,5	46,7
Finanzierungsvermittlung	23,0	7,6
Treuhandgebühren	18,9	17,8
Hausmeisterleistungen	4,6	22,7
	1.114,7	1.037,4

Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen betreffen BaFin-Gebühren (EUR 7.500,00), Gebühren für externe Bewertung (EUR 5.790,00) sowie Kosten für Projekt- und Consultingleistungen (EUR 7.000,00).

Sonstige Aufwendungen



Die anderen Verwaltungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2022	2021
Rechtsberatung und Abschlusskosten	107,5	98,2
Bürobedarf, Verwaltung und IT-Kosten	65,4	69,3
Miete und Pacht	45,9	47,7
Fremdreparaturen und Instandhaltungen	39,1	42,6
Lizenzen und Konzessionen	37,4	37,4
Aufwendungen Fuhrpark	34,9	49,7
Werbe- und Reisekosten	14,6	5,4
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	8,6	8,5
	353,4	358,8

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Lizenz- und Serviceverträgen in Höhe von TEUR 560,8, davon sind TEUR 258,4 im Jahr 2023 fällig.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüferleistungen beträgt EUR 7.750,00.

Geschäftsführer

Frank Iggesen Diplom-Betriebswirt, Jesteburg

Jan Ebentreich dipl. Sparkassenbetriebswirt, Lippstadt

Die Gesellschaft wird durch ein Mitglied der Geschäftsleitung allein vertreten, wenn dieses durch Aufsichtsratsbeschluss zur Einzelvertretung ermächtigt ist. Im Übrigen wird die Gesellschaft gemeinsam durch zwei Mitglieder der Geschäftsleitung oder durch ein Mitglied der Geschäftsleitung gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Alle Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt und von § 181 BGB befreit.

Auf die Angaben der Gesamtbezüge der Geschäftsleitung gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat

Manfred Gubitz Bankkaufmann, Salzkotten (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Prof. Dr. Peter Becker Hochschullehrer, Brilon (stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Josef Brücher Bankkaufmann, Brilon

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Durchschnittlich waren während des Geschäftsjahres acht Arbeitnehmer beschäftigt.

Gewinnverwendungsvorschlag



Bei Aufstellung der Bilanz unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von EUR 428.238,50 einbezogen. Die Geschäftsleitung schlägt auf Wunsch und in Abstimmung mit den Gesellschaftern vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 572.991,69 einen Betrag in Höhe von EUR 112.000,00 auszuschütten und den restlichen Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, liegen nicht vor.

Salzkotten, 28. Februar 2023

Frank Iggesen, Geschäftsführer

Jan Ebentreich, Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrats

1. Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung

Der Aufsichtsrat der Scholz und Partner GmbH („SUP“) hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Die Geschäftsleitung wurde bei der Leitung der SUP ausführlich befragt und die Geschäftsführung der Gesellschaft kontinuierlich überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle für die SUP bedeutsamen Entscheidungen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Die Geschäftsleitung unterrichtete den Aufsichtsratsvorsitzenden regelmäßig, rechtzeitig und umfassend, sowohl schriftlich als auch mündlich, über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung, über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über die aktuelle Geschäftspolitik. Wesentliche Grundlage bildeten die mündlichen und schriftlichen Berichte, in Anlehnung an § 90 Aktiengesetz (AktG), die die Geschäftsleitung innerhalb und außerhalb von Sitzungen des Aufsichtsrates erstattet hat. Die Berichte wurden regelmäßig und unter Beachtung der Erfordernisse - in Anlehnung an § 90 Abs. 2 AktG - erstattet. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen von der Geschäftsleitung jeweils unter Angabe von Gründen erläutert.

Der Aufsichtsrat hat nach Erläuterungen der Geschäftsleitung und entsprechenden Abwägungen sämtlichen Angelegenheiten zugestimmt, die ihm von der Geschäftsleitung entsprechend den Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsleitung als zustimmungspflichtige Geschäfte vorgelegt wurden. Hierzu gehörten u.a. Investitions- und Personalentscheidungen sowie Abschlüsse von Verträgen. Auch das von der Geschäftsleitung vorgelegte Budget 2022 nebst Mehrjahresplanung der Jahre 2022-2024 sowie die Festlegung der Geschäfts- und Risikostrategie 2022 fand die einstimmige Zustimmung des Aufsichtsrates. Zur Vorbereitung seiner Beschlussfassungen in diesen und anderen Fällen lagen dem Aufsichtsrat regelmäßig schriftliche Unterlagen vor.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus in regelmäßigem Kontakt mit der Geschäftsleitung. Über bedeutende Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen ist der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigen Einzelgesprächen und Geschäftsleitersitzungen sowie eines Jour Fixes Transaktionen informiert worden. Der Aufsichtsrat hat alle ihm vorgelegten Berichte und Unterlagen im gebotenen Maß erörtert und geprüft.

Ferner wurde dem Aufsichtsrat in jeder Sitzung die Erfüllung der nach § 25 KAGB erforderlichen Eigenmittelunterlegung für SUP nachgewiesen und erläutert.

Insgesamt haben sich aus seiner Tätigkeit und insbesondere aus der Überwachung der Geschäftsleitung keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat auch deshalb in der Gesellschafterversammlung die Entlastung der Geschäftsleiter/Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022 einstimmig vorgeschlagen.

2. Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2022 wurden vier ordentliche Sitzungen und eine außerordentliche Sitzung abgehalten. Das Berichtsjahr 2022 wurde am 27.01.2022 mit der Geschäfts- und Risikostrategiesitzung für das Jahr 2022 als außerordentliche AR-Sitzung eröffnet.

Die ordentlichen AR-Sitzungen fanden plangemäß am 24.03., 19.05., 13.10. und 24.11.2022 statt. Darüber hinaus wurde die Beschlussfassung einer AIF-Immobilientransaktion (P-AIF EWZ Beteiligung an der Objektbesitzgesellschaft Büroпарк Salzkotten) im Oktober.2022 durch den Aufsichtsrat im Umlaufverfahren genehmigt.

An fast allen ordentlichen Aufsichtsratssitzungen 2022 waren die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Geschäftsleitung der SUP vollzählig vertreten. Ausnahmen waren die Sitzungen im Oktober 2022, auf der der Vorsitzende des Aufsichtsrates, und die Sitzung im November 2022, auf der ein Geschäftsleiter jeweils entschuldigt fehlten.

Unterlagen zur Vorbereitung der Sitzungen wurden den Aufsichtsratsmitgliedern im Vorfeld der jeweiligen Sitzung in elektronischer Form bzw. im Datenraum der Gesellschaft (exklusiv für den Aufsichtsrat und die Geschäftsleiter geschützt) - alternativ in Papierform - rechtzeitig vor Sitzungsbeginn zur Verfügung gestellt. Für jede Sitzung wurde eine Tagesordnung erstellt und Protokoll geführt.



Die Geschäftsleitung hat dem Aufsichtsrat anhand von Präsentationen, Tischvorlagen und unter Hinzuziehung des Jahresberichtes sowie von Planunterlagen auf Basis der BWA ein zutreffendes Bild über die Gesellschaft vermittelt und besondere Fragestellungen im Einzelnen erörtert.

In jeder Aufsichtsratssitzung informierte die Geschäftsleitung detailliert über sämtliche Punkte des Risikomanagements, insbesondere über Ad-Hoc und turnusmäßige Meldungen gegenüber der BaFin, die Eigenmittelausstattung der SUP sowie über das Risikocontrolling der Fonds und SUP selbst. Auch wurde der Aufsichtsrat über besondere Vorkommnisse, strategische Zielsetzungen, Weiterentwicklungen im ESG- und IT-Bereich und insbesondere regulative Veränderungen umfassend informiert.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben für ihre Tätigkeiten im Jahr 2022 Bezüge von insgesamt EUR 9.100,00 (netto) erhalten.

3. Die wesentlichen Inhalte der Aufsichtsratssitzungen

Januar 2022

Die erste Aufsichtsratssitzung des Jahres war am 27.01.2022 die Geschäfts- und Risikostrategiesitzung als außerordentliche Aufsichtsratssitzung der Gesellschaft.

Die GL haben eine Geschäfts- und Risikostrategie für das Jahr 2022 vorgestellt, die im Kreis des Gremiums ausführlich erörtert, diskutiert und im Anschluss einstimmig verabschiedet wurde. Die Anpassung der Risikostrategie / Risk-Policy nebst einzelnen Risikolimiten als Weiterentwicklung der Erfahrungen des vergangenen Geschäftsjahres wurden nach eingehender Diskussion ohne Änderungen einstimmig genehmigt.

März 2022

Die erste ordentliche Aufsichtsratssitzung fand am 24.03.2022 statt. Der AR hat der Geschäftsleitung zugestimmt, den aufgestellten Jahresabschlusses 2021 fristgemäß bis Ende März 2022 der BaFin anzuzeigen.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag der Geschäftsführung zur Zahlung individueller Mitarbeiter-Sonderzahlungen für das Jahr 2022 in Form eines Gesamtbudgets zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Gesamtbudget lag für jeden berechtigten Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer) oberhalb von 100 % eines Bruttomonatsgehaltes.

Die Geschäftsleitung berichtet über die Aktivitäten seit letzter ordentlicher Sitzung im Dezember 2021 im Bereich Portfolio- und Risikomanagement, die im Kreis des Gremiums ausführlich erörtert und diskutiert werden. Der Bericht wurde auch in Schriftform zur Verfügung gestellt und Bestandteil des Protokolls.

Mai 2022

Hauptaugenmerk der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 19.05.2022 lag auf der Vorstellung des Prüfberichtes des Wirtschaftsprüfers Markfort, Rehbaum und Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Warendorf, (MRK) über die Prüfung des Jahresabschlusses der SUP für das Geschäftsjahr 2021. Der Wirtschaftsprüfer informierte den Aufsichtsrat über die Prüfungsschwerpunkte, berichtete über die Prüfungshandlungen und -ergebnisse und erläuterte die wirtschaftliche Lage bei SUP. Ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Nach umfangreichen Erörterungen billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht von SUP für das Geschäftsjahr 2021 und beschloss einstimmig, der Gesellschafterversammlung vorzuschlagen, den Jahresabschluss 2021 festzustellen.

Dem Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und einen entsprechenden Beschlussvorschlag für die Gesellschafterversammlung einstimmig gefasst.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat den einstimmigen Beschluss, der Gesellschafterversammlung vorzuschlagen, die im Geschäftsjahr 2021 amtierenden Mitglieder der Geschäftsführung für diesen Zeitraum zu entlasten.

Zudem beschloss der Aufsichtsrat einstimmig, der Gesellschafterversammlung vorzuschlagen, die Markfort, Rehbaum und Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Warendorf, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 zu bestellen.

Der Bericht des Aufsichtsrates und des Investitionsausschusses 2021 fand die Zustimmung aller Aufsichtsratsmitglieder und wurde zur Vorlage in der Gesellschafterversammlung und Veröffentlichung im Bundesanzeiger genehmigt.

Die Geschäftsleitung berichtete über die Aktivitäten seit letzter ordentlicher Sitzung im Bereich Portfolio- und Risikomanagement, die im Kreis des Gremiums ausführlich erörtert und diskutiert wurden. Der Bericht wurde auch in Schriftform zur Verfügung gestellt und Bestandteil des Protokolls.

Insbesondere wurde über den schleppenden Baufortschritt bei der Neubautransaktion WSII berichtet, zu der die Geschäftsführung einen Sonderbericht zu Protokoll gegeben hat.

Weiterhin informierte der Aufsichtsrat über Investitions- und Revitalisierungsmöglichkeiten in Salzkotten im Bereich Betreutes Wohnen.

Oktober 2022

Hauptaugenmerk der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 13.10.2022 lag u.a. auf der angeregten und offenen Diskussion einer Transaktion des P-AIF EWZ zur Umstrukturierung eines bestehenden Altfonds durch Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung und anschließender Liquidation des Altfonds. Die Transaktion wurde einstimmig genehmigt.

Weiterhin hat der Geschäftsbesorger BWU den Stand der mehrmonatigen Projektarbeit zum Ausbau einer Kooperation mit einer kirchlichen Einrichtung in Westfalen vorgestellt, bei der SUP die Strukturierung des gesamten Immobilienbestandes übernehmen soll. In diesem Rahmen wurde die Kapazitätsplanung von SUP für die drei Folgejahre 2023-2025 vorgenommen. Der Termin für den Pitch wurde für Dezember 2022 fixiert.



Die Neuorganisation der Beauftragten zur Informationssicherheit sowie zum Datenschutz wurde erörtert. Diese werden künftig als Auslagerungsunternehmen vertraglich eingebunden.

Die Geschäftsleitung berichtete zudem über die Aktivitäten seit letzter ordentlicher Sitzung im Bereich Portfolio- und Risikomanagement, die im Kreis des Gremiums ausführlich erörtert und diskutiert wurden. Der Bericht wurde auch in Schriftform zur Verfügung gestellt und Bestandteil des Protokolls.

Weiterhin wurde zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsleitung über die gravierenden Auswirkungen des Ukrainekrieges, u.a. mit steigenden Inflationsraten, Energiekosten und der Zinswende des Jahres 2022, auf anstehende und künftige Investitionen im Fondsbestand und für die Realisierbarkeit neuer Fondsemissionen diskutiert.

November 2022

Hauptaugenmerk der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 24.11.2022, lag auf der Bauzeitverzögerung, möglichen Baukostenüberschreitung sowie dem potentiellen Abnahme- und Eröffnungstermin Anfang 2023 bei dem Neubauobjekt S-AIF WSII.

Weiterhin wurde die vorläufige Businessplanung für das Geschäftsjahr 2023 mit dem Schwerpunkt eines Sale-and-lease-back-Projektes mit einer kirchlichen Einrichtung vorgestellt. Der Termin für den Pitch der BWU Anfang Dezember wurde dabei bestätigt.

Ferner wurden das prognostizierte Ergebnis sowie die zugehörigen Eigenmittel der Gesellschaft zum 31.12.2022 vorgestellt und erörtert.

Die Geschäftsleitung berichtete über die Aktivitäten seit letzter ordentlicher Sitzung im Bereich Portfolio- und Risikomanagement, die im Kreis des Gremiums ausführlich erörtert und diskutiert wurden. Der Bericht wurde auch in Schriftform zur Verfügung gestellt und Bestandteil des Protokolls.

Die Aufsichtsratsvergütung ab dem 01.01.2023 soll an die Preisentwicklungen angepasst werden. Ein entsprechender Beschluss der Gesellschafterversammlung wurde im Anschluss einstimmig eingeholt.

Zudem wurde der Wunsch aus dem Gesellschafterkreis geäußert, aufgrund der positiven Entwicklung der letzten Jahre und dem umfangreichen Restrukturierungsprojekt mit einer Einrichtung der evangelischen Kirche für die nächsten Jahre auf das zu erwartende Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 eine teilweise Ausschüttung vorzunehmen.

4. Bericht aus dem Investitionsausschuss - Investitionsgenehmigungen

Der Aufsichtsrat hat in der konstituierenden Sitzung am 22.11.2018 beschlossen, dass kein separater Investitionsausschuss gewählt wird und erst mit Erweiterung auf mindestens fünf Mitglieder einzurichten ist. Bis dahin entscheiden alle Mitglieder des Aufsichtsrates analog den Bestimmungen der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates für den Investitionsausschuss.

Mitglieder des Aufsichtsrates (analog dem Investitionsausschuss) sind:

Herr Manfred Gubitz (Vorsitzender)

Herr Prof. Dr. Peter Becker (stellvertretender Vorsitzender)

Herr Josef Brücher

Der Ausschuss hat die Aufgabe, jede initiale Investition, für von der SUP zu verwaltdende Investmentvermögen, vor Eingehung von Verträgen, Vorverträgen oder sonstigen Willenserklärungen mit Rechtsbindung, zu genehmigen. Die Zustimmung zu einer Investition erfolgt durch Unterschrift der Vorlage von mindestens zwei Mitgliedern des Investitionsausschusses.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei Genehmigungsvorlagen neuer Investitionen für ein verwaltetes Investmentvermögen erstellt, dem Aufsichtsrat / Investitionsausschuss vorgelegt und ohne Änderungen genehmigt, eine Vorlage erfolgte davon im Oktober 2022 im Umlaufverfahren.

In dem Zusammenhang wird auf Punkt 3 dieses Berichtes des Aufsichtsrates verwiesen, in dem regulativ notwendige und mit der Regulierungsbehörde abgestimmte Investitionsmaßnahmen vom AR beschlossen wurden.

5. Jahresabschluss 2022 - Gesellschafterversammlung

Dem Aufsichtsrat wurde der Entwurf des Jahresabschlusses der Scholz und Partner GmbH zum 31. Dezember 2022 in aufgestellter Form aus März 2023, nebst Lagebericht, Anhang und Prüfbericht des Abschlussprüfers, zur Billigung und anschließender Feststellung durch die Gesellschafter im Mai 2023 vorgelegt.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfbericht und den Jahresabschluss nebst Lagebericht durch die Wirtschaftsprüfer Markfort, Rehbaum und Kollegen, Warendorf, erläutern lassen und geprüft.

In seiner Sitzung vom 25.05.2023 hat der Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, den Jahresabschluss der SUP für das Geschäftsjahr 2022 zu billigen, und der Gesellschafterversammlung zur Feststellung vorzuschlagen. Ferner hat der Aufsichtsrat den Lagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dem Aufsichtsrat lag die beabsichtigte Beschlussfassung für die am 25.05.2023 stattfindende Gesellschafterversammlung vor. Der Aufsichtsrat empfahl der Gesellschafterversammlung, aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von EUR 144.753,19 den nicht ausgeschütteten Teil von EUR 32.753,19 auf neue Rechnung vorzutragen.



Der Aufsichtsrat empfahl den Gesellschaftern, den im Geschäftsjahr 2022 tätigen Geschäftsleitern Frank Iggesen und Jan Ebentreich in der Gesellschafterversammlung Entlastung zu erteilen.

6. Weitere Prüfungstätigkeiten des Aufsichtsrates

Hinsichtlich der einmal jährlich vorgeschriebenen zentralen und unabhängigen internen Überprüfung der Vergütungsrichtlinie hat der Aufsichtsratsvorsitzende die Umsetzung der in der Vergütungsrichtlinie festgelegten Vergütungsvorschriften und -verfahren für das Berichtsjahr 2022 überprüft und dem Aufsichtsrat hierüber berichtet. Es haben sich keine Beanstandungen gegeben.

Die Ermittlung der im Jahr 2020, auf Vorschlag des Aufsichtsrates, neu vereinbarte Berechnung der variablen Vergütung, die im Jahr 2022 um einen betragsmäßigen Deckel ergänzt wurde, ist auftragsgemäß seitens der Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und ohne Beanstandungen dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates als korrekt bestätigt worden. Das Ergebnis hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates den Aufsichtsratsmitgliedern mündlich mitgeteilt.

Für die Folgejahre (ab dem Geschäftsjahr 2023) nimmt der Aufsichtsrat gem. Punkt VI. 2. a) Abs. 3 der Vergütungspolitik und Punkt III. 3. Abs. 2 der Vergütungsrichtlinie das Recht in Anspruch, die interne Überprüfung der Vergütungspolitik und der in der Vergütungsrichtlinie festgelegten Vergütungsvorschriften und -verfahren durch die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Rahmen des Prüfberichtes vornehmen zu lassen.

7. Danksagung

Der Aufsichtsrat dankt den Geschäftsleitern und allen Mitarbeitern der Scholz und Partner GmbH für ihre Arbeit und ihr Engagement im Jahr 2022.

Der Aufsichtsrat wird im Jahr 2023 vier ordentliche Regelsitzungen in den Monaten März, Mai, September und November sowie eine außerordentliche Sitzung als Geschäfts- und Risikostrategiesitzung im Januar abhalten. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat bei Bedarf der Gesellschaft und den Geschäftsleitern zur Verfügung stehen und die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere im Zusammenhang mit der strategischen Unternehmensplanung, mit besonderem Augenmerk verfolgen.

Salzkotten, den 25.05.2023

Manfred Gubitz, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Sonstiger Berichtsteil

Der Jahresabschluss 2022 wurde am 25.05.2023 festgestellt.

Die Gesellschafterversammlung vom 25.05.2023 hat dem Vorschlag über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns der Scholz und Partner GmbH und Entlastung der im Geschäftsjahr 2022 tätigen Geschäftsführer einstimmig zugestimmt.

Bericht des Investitionsausschusses der Scholz und Partner GmbH

Über folgende Investitionen hat der Investitionsausschuss im Jahr 2022 entschieden:

Plangemäß wurden im Geschäftsjahr 2022 vom Aufsichtsrat folgende Genehmigungen von Investitionen in geschlossenen Investmentvermögen auf Basis detaillierter Genehmigungsvorlagen - eine davon im Umlaufverfahren - getroffen:

September 2022

P-AIF - Erste Westfälische Zinshausgesellschaft GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Erwerb einer weiteren Beteiligung an einem S-AIF zur Aufstockung der Investition in eine Sozialimmobilie (Alten- und Pflegeheim Haus in der Sonne) in Bad Driburg

Oktober 2022

P-AIF - Erste Westfälische Zinshausgesellschaft GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an einer Objektbesitzgesellschaft zur Investition in ein Büroobjekt (Büropark Salzkotten), resultierend aus der Liquidation eines Altfonds.

Salzkotten, 27.05.2023

Manfred Gubitz, Vorsitzender des Aufsichtsrates / Investitionsausschusses

sonstige Berichtsbestandteile



Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 25.05.2023 festgestellt.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Scholz und Partner GmbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Scholz und Partner GmbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Scholz und Partner GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen/falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen/falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.



Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen/dolosen Handlungen oder Unrichtigkeiten/Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - / falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht./ aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass / aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten/höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da Verstöße betrügerisches/dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses/Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Warendorf, 28.April 2023

Markfort Rehbaum & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Ute Rehbaum, Wirtschaftsprüferin