



Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Salzkotten

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Lagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Die EWZ ist ein geschlossenes Investmentvermögen, das als risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-Portfolio-Alternativer Investmentfonds für Privatkunden unter den Regularien des KAGB ab Genehmigung der Anlagebedingungen am 19.03.2015 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapitalzusagen im Berichtsjahr 2017 vollständig, mit einem gesellschaftersseitig genehmigten Volumen von EUR 29,2 Mio. über dem geplanten Volumen von EUR 25,0 Mio. hinaus, platziert wurde. Die Kapitaleinzahlungen erfolgen je nach Produkttyp teilweise pro rata monatlich und somit über das Geschäftsjahr 2020 hinaus.

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

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

Bei den Investitionsobjekten handelt es sich um zwei Sozialimmobilien (eine über eine 100 %-Beteiligung an einer Objektbesitzgesellschaft und eine über eine Beteiligung von 30 % an einem S-AIF), mehrere gewerblich genutzte Objekte (Verkaufs-, Produktions- bzw. Lagerimmobilien) sowie um wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien an mehreren deutschen Standorten.

Auf Grundlage einer Beauftragung beratender Dienstleistungen wurde die AMICUS Steuerberatungsgesellschaft mbH, Salzkotten, (nachstehend AMICUS genannt) von SUP mit Dienstleistungen bei der Unterstützung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der EWZ beauftragt. Die Beauftragung stellt keine Auslagerung im Sinne des KAGB dar.

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

II. Tätigkeitsbericht

1. Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten vollzog die SUP die Verwaltung der EWZ. Hierzu zählten unter anderem die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der halbjährlichen Ausschüttungen und die Überwachung der Einhaltung der zwischen EWZ und Mietern/Pächtern getroffenen Vereinbarungen. Die regelmäßigen Miet-/Pachtzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, die von der SUP regelmäßig überwacht wurden. Die Durchführung und Prüfung des Kapitaldienstes und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs waren ebenfalls Bestandteile der laufenden Tätigkeiten im Berichtsjahr. Weiterhin wurden Gesellschafterbeschlüsse zur Investition in neue Immobilien unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages vorbereitet.

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

Die SUP führte ferner für die EWZ und die Objektbesitzgesellschaften ein laufendes Risiko- und Liquiditätsmanagement durch, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können. Außerdem hat die SUP verpflichtende behördliche Meldepflichten für die EWZ inhaltlich vorbereitet, die während des Aufstellungszeitraumes erfüllt wurden.

Die Sozialimmobilie „Seniorenzentrum Steinhausen“ ist im Wesentlichen von einer regionalen Betreibergesellschaft langfristig gepachtet und betrieben. Aufgrund der erwarteten Entwicklung in Deutschland und der im Rahmen des Erwerbsprozesses erstellten Analyse für den Standort wird planmäßig mit einer für den Betreiber auskömmlichen Belegung der Einrichtung gerechnet. Sofern die Bewohner und deren Angehörige die Heimentgelte für einen Pflegeplatz nicht oder nicht vollständig leisten können, greift die im Sozialgesetzbuch geregelte staatliche Refinanzierung der Heimentgelte für Pflegeplätze, sodass zu erwarten ist, dass bei entsprechender Auslastung der Pflegeplätze die Mittel für Pachtzahlungen zur Verfügung stehen.



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

Hinsichtlich der gewerblich genutzten Immobilien bestehen vor allem für die Büro- und Lagerflächen in Kiel und Münster langfristige Mietverträge. Das Objekt in Recklinghausen ist noch mit einer Restlaufmietzeit bis Ende 2022 vermietet. Die Gewerbeimmobilie in Dortmund wurde gemäß Gesellschafterbeschluss im Geschäftsjahr 2020 veräußert. Neu erworben wurden im Geschäftsjahr 2020 gemäß Beschluss der Gesellschafter gewerbliche Mieteinheiten in Erwitte. Diese Einheiten sind, mit der Ausnahme einer Einheit, an Unternehmen vermietet, die bereits seit mehreren Jahren an diesem Standort sind.

2. Anlageziele und Anlagepolitik

Im Wesentlichen sollen für die EWZ inländische Wohn-, Gewerbe- sowie Sozialimmobilien erworben werden, die vermietet und im Rahmen der Fondsabwicklung gewinnbringend wieder veräußert werden. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in bebaute und unbebaute Grundstücke zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen oder gemischtgenutzten Zwecken investiert. Mindestens 15 % des investierten Kapitals sind in Immobilien mit wohnwirtschaftlichem Zweck anzulegen. Die Investitionen sollen in mindestens fünf verschiedenen Projekten und an mindestens drei verschiedenen Standorten erfolgen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals soll in Immobilien erfolgen, deren Verkehrswert mindestens TEUR 250,0 beträgt. Der Anteil an Bankguthaben darf dabei bis zu 100 % betragen.

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

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im abgelaufenen Jahr 2020 hat das Bruttoinlandsprodukt nach aktueller Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) im Jahreswirtschaftsbericht 2021 preisbereinigt in einem Umfeld wirtschaftlicher Unsicherheiten aufgrund der weltweiten Corona-Pandemie nach elf Jahren des dauerhaften Anstieges - in einer der stärksten Rezessionen seit Jahrzehnten - um 5,0 % abgenommen. Im Zuge der Pandemie-Eindämmungsmaßnahmen kam es dabei im zweiten Quartal zu einem historischen Einbruch der Wirtschaftsleistung in nahezu allen Sektoren der Wirtschaft. Die Konjunktur hat damit gegenüber den Vorjahren deutlich an Dynamik verloren.

Die Arbeitslosenquote ist, von 5,0 % im Jahr 2019 kommend, pandemiebedingt auf 5,9 % gestiegen und hat 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. Für 2021 wird bei Erholung der Wirtschaft eine Arbeitslosenquote auf ungefähr gleichem Niveau bei 5,8 % erwartet.

Zu Beginn des Jahres 2021 dürfte laut BMWi die Erwerbstätigkeit zunächst nur moderat steigen. Mit Einsetzen der konjunkturellen Erholung ist dann voraussichtlich ab dem zweiten Quartal 2021 ein etwas deutlicher Anstieg zu erwarten. Im Laufe des Jahres 2021 rechnet die Bundesregierung im Jahresdurchschnitt mit einer Stagnation der Erwerbstätigkeit. Dies ergibt sich aus dem deutlichen Rückgang in 2020, sodass sich trotz eines Anstiegs im Jahresverlauf durchschnittlich keine Änderung ergibt. Zuwächse bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung stehen Rückgänge bei den Selbständigen gegenüber. Hier setzt sich ein jahrelanger Trend fort.

Die Inflationsrate für den Verbraucherpreisindex (VPI) hat sich im Jahr 2020 mit 0,5 %, nach 1,4 % im Jahr 2019, deutlich abgeschwächt und damit auch von der Zielinflationsrate der Europäischen Zentralbank (2,0 %) entfernt. Im Jahr 2021, so die Prognose des BMWi, dürfte der Anstieg des Verbraucherpreisniveaus mit 1,5 % wieder deutlich höher ausfallen als im Jahr 2020. Die für das Jahr 2021 erwartete Kerninflationsrate (ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln) soll bei 1,3 % liegen.

Die Finanzierungsbedingungen im Euroraum bleiben dem Jahreswirtschaftsbericht 2021 des BMWi folgend äußerst günstig. Die ausgesprochen expansive Ausrichtung der Geldpolitik hält dabei das gesamte Zinsumfeld niedrig. Der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank im Euroraum wird von der Bundesregierung zunächst bis Ende 2021 bei 0,0 % angenommen.

Seitens des BMWi wird in der Prognose für das Jahr 2021 eine Erholung des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes mit 3,0 % deutlich verbessert zum Niveau des Jahres 2020 erwartet. Die Prognose steht dabei unter der Voraussetzung, dass die pandemiebedingten Auswirkungen auf die Wirtschaft, aufgrund weltweit getroffener Maßnahmen zur Eindämmung, deutlich reduziert werden. Insbesondere im ersten Quartal 2021 wird die Wirtschaftsleistung jedoch pandemiebedingt noch deutlich beeinträchtigt bleiben. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ging - noch ohne Berücksichtigung der Pandemieeinschränkungen zum Ende des Jahres 2020 und Beginn des Jahres 2021 - von einer Steigerung der Wirtschaftsleistung von 3,7 % aus.

Das Wirtschaftswachstum 2021 sollte damit deutlich besser aussehen als im Vorjahr, die Wirtschaftsleistung wird jedoch, selbst bei einem optimalen Verlauf, noch nicht das alte Niveau vor der Pandemie erreichen.

Die Corona-Pandemie hat auch den noch bestehenden Bedarf an weiterer Digitalisierung der Arbeitswelt und des Bildungswesens verdeutlicht. Insofern ist mit einer kräftigen Steigerung der Investitionen in Forschung und Entwicklung sowie Software und Datenbanken zu rechnen. Die Bundesregierung erwartet daher im Jahr 2021 einen Anstieg um 4,1 % für die sonstigen Anlageinvestitionen.

Nach dem BMWi haben konjunkturelle Unsicherheiten, neben der Pandemie, vornehmlich aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld, so z.B. aufgrund potentieller weltweiter Handelskonflikte oder Überhitzungen an den Finanz- und Immobilienmärkten, weiter zugenommen.

Entwicklung der Pflege- und Klinikwirtschaft in Deutschland

Die EWZ ist u.a. über ihre Beteiligungen auch auf die Bewirtschaftung der Sozialimmobilien ausgerichtet. Die Rahmendaten der Pflege- und Klinikwirtschaft gewinnen somit für die Unternehmensentwicklung zunehmend an Bedeutung.



Die Corona-Pandemie stellt die Pflegebranche vor die Herausforderung, den Schutz der überwiegend zur Risikogruppe gehörenden Bewohner zu gewährleisten. Nach Sichtweise des Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) und des Rates der Immobilienweisen, sind Seniorenimmobilien in der aktuell rezessiven Marktphase bei gleichzeitig hoher Marktliquidität verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfragedruck spiegelt sich auch in den Renditen wider, die Mitte 2020 für Pflegeheime noch bei 4,3 % lagen. Diese sind bis zu Jahresende 2020 weiter gefallen. Weiter fallende Renditen sind nach Auffassung des ZIA aufgrund der höheren Nachfrage nach risikoaversen Anlageprodukten und steigenden Bau- und Grundstückskosten weiter möglich.

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen, Fachpflegeeinrichtungen und Behindertenheime blieben in Deutschland im Wesentlichen stabil, bei jedoch zunehmenden regulatorischen Eingriffen des Staates, z.B. 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, insbesondere die betriebsorientierten, im Hinblick auf eine zunehmende Bankenregulierung und den daraus resultierenden erhöhten Sicherheiten- und Margenanforderungen der Banken intensiv zu beobachten. 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.

Im Dezember 2020 veröffentlichte das Statistische Bundesamt (D-STATIS) - gewöhnlich alle zwei Jahre aktualisiert - die Pflegestatistik 2019, die mit den Ergebnissen abermals die Notwendigkeit stationärer Pflege bei der Versorgung pflegebedürftiger Menschen bestätigt.

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland (im Sinne von § 14 SGB XI) hat von 2017 bis 2019 um 20,9 % (bzw. über 0,7 Mio.) auf 4,1 Mio. zugenommen. Dieser 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 % der 4,1 Mio. Pflegebedürftigen im Jahr 2019 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 49 % laut Pflegestatistik.

Gegenüber der vorangegangenen Statistik 2017 erhöhte sich die Zahl der zugelassenen Pflegeplätze in der professionellen Versorgung um ca. 1,8 % auf ca. 970.000, wobei die Zahl der 1-Bett-Zimmer mit über 60 % weiterhin den größten Anteil ausmacht. An dem Erhebungsstichtag im Dezember 2019 waren von den ca. 877.000 vollstationären Dauerpflegeplätzen, die im Erhebungszeitraum annähernd unverändert blieben, laut dieser Statistik zu 91 %, und damit leicht oberhalb des letzten Auswertungsstichtages im Jahr 2017 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 2019 in Deutschland 4,19 % und ist damit im Vergleich zum Jahr 2017 (4,27 %) leicht gesunken. Ursache für diesen Rückgang liegt u.a. in der konstanten Entwicklung der vollstationär im Heim versorgten Personen im Vergleich der Jahre 2017 zu 2019. Zeitgleich ist die Zahl der 65-Jährigen und Älteren in Deutschland weiter angestiegen. Hinzu kommt ein im Vergleich zu 2017 höherer Anteil an ambulant betreuten Pflegebedürftigen.

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 2022 – Anfang 2023 erwartet.

2. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Der Beginn des Geschäftsjahres 2020 war geprägt durch die abschließenden verwaltungstechnischen Arbeiten, der im Geschäftsjahr 2019 begonnen Transaktionen. Darüber wurde im Geschäftsjahr 2020 die Gewerbeimmobilie in Dortmund zum einem Verkaufspreis veräußert, der ca. TEUR 216,0 über dem durch die interne Folgebewertung festgestellten Verkehrswert zum 31.12.2019 lag. Die bestehenden langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Dortmunder Volksbank e.G. i.H.v. ca. TEUR 1.279,1 wurden vollständig getilgt.

Ebenfalls im Geschäftsjahr 2020 wurden zwei weitere Investitionen gemäß den Beschlüssen der Gesellschafter umgesetzt. Zum einen erfolgte Mitte des Jahres eine Beteiligung an dem S-AIF Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachfolgend WS I genannt). Die Gesellschaft ist Eigentümer einer Sozialimmobilie in Marsberg, die langfristig an zwei Einrichtungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe zur Betreuung pflegebedürftiger und gehandicapter Menschen verpachtet ist. Insgesamt hat sich die EWZ mit TEUR 600,0 zzgl. 5 % Agio an der WS I beteiligt, was einem Anteil von 30 % des gesamten Kommanditkapitals entspricht. Finanziert wurde der Kaufpreis u.a. durch die Aufnahme eines Darlehens i.H.v. TEUR 330,0. Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 29,0. Beginnend mit dem 01.09.2020 ist die EWZ ausschüttungsberechtigt.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2020 Teileigentumseinheiten in einem Objekt in Erwitte erworben. Der notarielle Kaufvertrag wurde am 18.06.2020 geschlossen. Der Kaufpreis für die Einheiten betrug insgesamt TEUR 748,0. Zusätzlich zu dem Kaufpreis waren die Anschaffungsnebenkosten für GrEST-, Notar- und Gerichtskosten sowie die Maklercourtage zu zahlen. Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 24,5. Nutzen und Lasten des Objektes sind am 01.09.2020 an die EWZ übergegangen. Der bilanzierte Vermögenswert entspricht gemäß den Regularien des KAGB im Jahr des Erwerbs dem Kaufpreis. Zur Finanzierung des Kaufpreises hat die EWZ ein langfristiges Darlehen i.H.v. TEUR 486,0 aufgenommen.

Die Verkehrswerte der Immobilien wurden auf Basis der Wertermittlungsverfahren Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt und betragen zum Stichtag insgesamt TEUR 19.199,1 (Vorjahr: TEUR 20.216,5). Die Anschaffungsnebenkosten verringerten sich aufgrund der zu berücksichtigten AfA und der Transaktionen um TEUR 54,5 auf TEUR 388,3 (Vorjahr: TEUR 442,8). Die Barmittel betragen zum Stichtag TEUR 1.057,5 (Vorjahr: TEUR 572,7).

Die bestehenden langfristigen Finanzierungen wurden im Geschäftsjahr teilweise zu neuen langfristigen Konditionen neu abgeschlossen. So wurden die Finanzierungen der Objekte in Olsberg und in Ahlen bei der NRW-Bank abgelöst durch neue Darlehen mit nominalen Zinssätzen unter 1,0 % p.a.. Die Finanzierung des Objektes Kiel wurde ebenfalls durch ein neues Darlehen mit einem nominellen Zinssatz knapp oberhalb 1,0 % p.a. abgelöst.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich im Berichtsjahr um die außerordentliche Tilgung (Finanzierung Objekt Dortmund), die planmäßigen Tilgungen sowie um die Neuaufnahmen langfristiger Darlehen i.H.v. TEUR 816,0 im Zusammenhang mit dem Erwerb der Teileigentumseinheiten in Erwitte und der Beteiligung an der WS I um insgesamt TEUR 895,3. Zum Bilanzstichtag betrug das langfristige Fremdkapital TEUR 10.162,4 (Vorjahr: TEUR 11.057,7).

Es wurden plangemäß zwei halbjährliche Ausschüttungen im Februar und August des Geschäftsjahres 2020 i.H.v. 5,0 % p.a. auf das gemäß Gesellschaftsvertrag berechnete Kapital geleistet. Die Zahlungsfähigkeit der EWZ war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit gegeben.



Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens / Warnhinweis

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der EWZ erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Dieser Vergleich ist dann aussagekräftig, wenn das in den Emissionsunterlagen ausgewiesene Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital im Rahmen der Investitionsplanung erreicht ist. Dies wurde bis heute plangemäß noch nicht erreicht. Der Vertrieb der Kommanditkapitalanteile an der EWZ wurde im Juni 2017 beendet und der Fonds am 21.06.2017 geschlossen. Die Einzahlungen, die bei einzelnen Produktformen der EWZ pro rata in monatlichen Tranchen erfolgen, führen dazu, dass die EWZ plangemäß noch nicht voll investiert ist. Insofern werden auch über das Geschäftsjahr 2020 hinaus in den kommenden Jahren weitere Kommanditkapitaleinzahlungen durch die Anleger erfolgen. Aufgrund dessen sind Aussagen zur Entwicklung des Nettoinventarwertes nur bedingt aussagefähig.

Der Nettoinventarwert der EWZ hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Bilanzstichtag von TEUR 10.135,7 auf insgesamt TEUR 10.569,5 um TEUR 433,8 bzw. 4,3 % erhöht. Bezogen auf einen eingezahlten Kapitalanteil eines Musteranlegers von EUR 1.000,00 ergibt das einen Nettoinventarwert von EUR 514,08 (Vorjahr: EUR 523,67).

	Nettoinventarwert		durchschnittlicher Nettoinventarwert
zum 31.12.2020	10.569,5 TEUR	im Jahr 2020	10.352,6 TEUR
zum 31.12.2019	10.135,7 TEUR	im Jahr 2019	10.008,1 TEUR
zum 31.12.2018	9.880,5 TEUR	im Jahr 2018	9.922,2 TEUR

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

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein positives realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR 140,2, verbessert zum Vorjahr (2019 TEUR 70,0), erwirtschaftet. Aus den Zeitwertveränderungen (Neu-/Folgebewertung der Objekte sowie Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten) ergab sich ein nicht realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR 2,4 (Vorjahr: TEUR -28,8). Die Ertragsrechnung nach KARBV weist in Summe ein positives Gesamtergebnis von TEUR 142,7 (Vorjahr: TEUR 41,2) aus.

Realisiertes Ergebnis

Die im realisierten Ergebnis aus Investmenttätigkeit mit TEUR 619,2 (Vorjahr: TEUR 606,7) ausgewiesenen Erträge aus Sachwerten betreffen die erwirtschafteten Nettokalmietmieten aus den eigenen Objekten. Insgesamt konnten diese Einnahmen um TEUR 12,5 gesteigert werden. Die Miet-/Pachtzahlungen wurden seitens der Mieter im Wesentlichen vertrags- und fristgerecht geleistet.

Zinserträge wurden im Wesentlichen aus ausstehenden Einlagen der Gesellschafter i.H.v. TEUR 167,0 (Vorjahr: TEUR 184,0), zusätzlich durch sonstige Zinsen und ähnliche Erträge i.H.v. TEUR 2,6 (Vorjahr: TEUR 2,8) erwirtschaftet. Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen periodenfremde Erträge sowie Erträge aus Versicherungsschädigungen.

Diesen Einnahmepositionen stehen die Ausgaben für die Verwaltung der Objekte und der Gesellschaft sowie die Kosten aus den Investitionen der Gesellschaft gegenüber. Insgesamt sind die Aufwendungen im Berichtsjahr um TEUR 71,0 auf nunmehr TEUR 883,6 (Vorjahr: TEUR 812,6) gestiegen. Deutlich gesenkt wurden die Zinsaufwendungen um TEUR 42,5 auf TEUR 111,4 sowie die Bewirtschaftungskosten der Objekte um TEUR 33,2 auf TEUR 174,3. Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie die Verwahrstellenvergütung blieben im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Die Verwaltungskosten erhöhten sich insgesamt um TEUR 72,4 auf nunmehr TEUR 325,0, was zum einen mit dem gestiegenen Nettoinventarwert und den damit verbundenen Honoraren und mit den einmaligen Transaktionskosten für den Verkauf der Immobilie in Dortmund und den Erwerb der Einheiten in Erwitte und der Beteiligung an der WS I gemäß den Anlagebedingungen der Gesellschaft begründet ist. Die sonstigen Aufwendungen der Gesellschaft haben sich ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Sie stiegen um TEUR 73,9 auf nunmehr TEUR 223,9. Der Grund für diesen Anstieg ist im Wesentlichen in den Aufwendungen für den Immobilienmakler im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie in Dortmund (Aufwand TEUR 66,0) und für den Abschluss eines neuen langfristigen Mietvertrages für unser Objekt in Kiel (Aufwand TEUR 22,4) begründet.

Nicht realisiertes Ergebnis

Das Nettoergebnis von TEUR 2,4 aus der Zeitwertänderung der Bewertung der Immobilien und Beteiligungen ergibt sich aus den jährlich zum Bilanzstichtag erfolgenden internen Folgebewertungen der Immobilien. Die Folgebewertungen werden auf Basis der durch einen externen Wirtschaftsprüfer geprüften und bestätigten Bewertungsrichtlinie für Immobilien und Immobiliengesellschaften in Anlehnung an eingeführte Immobilienbewertungsverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung durchgeführt. Ohne gravierende Veränderungen an den Immobilienmärkten oder wesentliche individuelle Veränderungen des jeweiligen Bewertungsgegenstandes haben sich im Geschäftsjahr die Marktwerte der Folgebewertungen infolge der um ein Jahr geringeren Restnutzungsdauer der Immobilien bei stabiler Ertragsituation verringert.

Finanzlage

Kapitalstruktur, Eigenkapitalquote

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



Zum 31.12.2020 beträgt das Eigenkapital nach KARBV TEUR 10.569,5. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Eigenkapital von TEUR 10.163,3 um TEUR 406,2 erhöht. Bezogen auf die Bilanzsumme nach KARBV von TEUR 14.958,6 ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 70,7 % (Vorjahr: 65,7 %).

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB dürfen Kredite nur bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, in Anspruch genommen werden. Für die Quoten-Berechnung wird der Nettoinventarwert als das aggregiert eingebrachte Kapital zu Grunde gelegt.

Zum Bilanzstichtag betrug der Leverage 96,2 % (Vorjahr: 108,8 %). Er liegt damit unter dem gesetzlich zulässigen Wert von 150,0 %.

Liquidität

Die EWZ konnte während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2020 sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Objektbesitzgesellschaft Steinhausen sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen. Zum 31.12.2020 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel i.H.v. TEUR 1.057,5 (Vorjahr: TEUR 572,7).

Vermögenslage

Ausschließliche Vermögensposten der EWZ sind die direkt erworbenen Immobilien, die Mehrheitsbeteiligungen an der Objektbesitzgesellschaft Seniorenzentrum Steinhausen und den S-AIF WS I sowie die Beteiligungen an zwei geschlossenen Immobilienfonds. Darüber hinaus bestehen im Wesentlichen Einlageforderungen gegenüber den Anlegern i.H.v. insgesamt TEUR 8.630,5 (Vorjahr: TEUR 9.835,3), die ratierlich eingezahlt werden.

Portfoliostruktur

Die Investitionsobjekte befinden sich im Wesentlichen im Eigentum der EWZ. Ausnahme bildet das Seniorenzentrum Steinhausen, welches im direkten Eigentum der Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG, Salzkotten, steht, die wiederum eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der EWZ ist. Darüber hinaus ist die EWZ Kommanditistin an zwei weiteren Beteiligungsgesellschaften und den S-AIF Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg GmbH & Co. KG geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft (WS I). Das Anlagevermögen dieser Gesellschaften befindet sich somit auch nicht im Besitz der EWZ.

Die gewerblichen Mietobjekte in Kiel und Münster sowie das Seniorenzentrum Steinhausen sind mit langfristigen Mietverträgen an die jeweiligen Mieter vermietet. Bezüglich der Immobilien in Olsberg, Ahlen und Geseke bestehen marktübliche Wohnungsmietverträge.

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

- Gemäß dem Beschluss der Gesellschafter der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG, Salzkotten, an der die EWZ mit ca. 47 % beteiligt ist, wurde im Berichtsjahr die dritte und damit letzte Immobilie veräußert. Der Veräußerungserlös wurde nach Abzug der Kosten an die Gesellschafter ausgezahlt. Diese Gesellschaft wird im Geschäftsjahr 2021 beendet.
- Die EWZ hat von der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG, Salzkotten, im Rahmen der vorgenannten Transaktion die Teileigentumseinheiten in Erwitte erworben. Diese sind mit einer Ausnahme seit vielen Jahren an solvente Mieter vermietet. Die erworbene freistehende Einheit wird voraussichtlich im Verlauf des II. Quartals 2021 vermietet.
- Die EWZ hat sich im Berichtsjahr an dem S-AIF Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg GmbH & Co. KG geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft beteiligt. Insgesamt wurde eine Beteiligung i.H.v. 30 % des Kommanditkapitals abgeschlossen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts sind 23,7 % des Vermögens in wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien, 25,6 % in gewerblich genutzten Immobilien und 44,4 % in Sozialimmobilien investiert.

Anlagegeschäfte

Die EWZ hat im Berichtsjahr zwei Anlagegeschäfte gemäß den Gesellschafterbeschlüssen getätigt.

Von der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG, Salzkotten, hat die EWZ die Teileigentumseinheiten in Erwitte erworben. Die Anschaffungsnebenkosten betragen insgesamt TEUR 25,4. Zur Finanzierung des Kaufpreises hat die EWZ ein Darlehen i.H.v. TEUR 486,0 aufgenommen.

Die EWZ ist eine neue Beteiligung am S-AIF Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg GmbH & Co. KG geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft i.H.v. insgesamt TEUR 600,0 zzgl. 5 % Agio eingegangen. Damit konnten 30 % des Gesamtkapitals dieser Gesellschaft erworben werden. Die Anschaffungsnebenkosten betragen TEUR 30,0 und wurden als Agio an die WS I gezahlt.

Weitere wesentliche Ereignisse

Weitere Ereignisse, die wesentlich die Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft beeinflusst haben, fanden im Geschäftsjahr 2020 nicht statt.

Im Rahmen der jährlich durchzuführenden Objektbesichtigungen wurden an mehreren Objekte Mängel und Schäden festgestellt, die im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 zur Beseitigung vorgesehen sind. Die Kosten für die Beseitigung dieser Schäden liegen voraussichtlich unterhalb der kalkulierten Instandhaltungsposition.



3. Gesamtaussage

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

4. Weitere Angaben

In Hinblick auf das Eigenkapital der EWZ existieren keine umlaufenden Anteile. Der offene Betrag an noch einzuzahlendem Eigenkapital beträgt zum Stichtag: TEUR 8.630,5 (Vorjahr: TEUR 9.835,3).

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

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

Mit der qualifizierten Mehrheit von 67,4 % aller zur Abstimmung berechtigten Stimmen wurden die mit der BaFin abgestimmten und von der BaFin am 18.03.2019 genehmigten Anlagebedingungen per Gesellschafterbeschluss (schriftliches Abstimmungsverfahren) angenommen. Die neuen Anlagebedingungen wurden am 26.08.2019 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt pro Jahr bis zu 2,14 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts zum Bilanzstichtag inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. SUP hat von dem Recht auf monatliche anteilige Vorschüsse / Vorauszahlungen auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Vorjahres Gebrauch gemacht. Für das Geschäftsjahr 2020 wurden bisher laufende Vergütungen i.H.v. TEUR 178,5 abgerechnet.

Die Vergütung für die administrativen Treuhandleistungen beträgt pro Jahr bis zu 0,05 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts zum Bilanzstichtag zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (0,06 % p.a. inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer). Im Geschäftsjahr betrug die laufende Vergütung TEUR 6,3 inklusive Umsatzsteuer, was 0,06 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) zum 31.12.2020 entspricht. SUP hat von dem Recht auf monatliche anteilige Vorschüsse / Vorauszahlungen Gebrauch gemacht.

Über die vorgenannten regulativen Verwaltungs- und administrativen Treuhandleistungen hinaus erbringt SUP Dienstleistungen des Asset- und Propertymanagement. Gemäß der durch die Gesellschafter beschlossenen Anlagebedingungen erhält SUP dafür eine laufende Vergütung von bis zu 1,55 % p.a. des Nettoinventarwerts inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer (1,3 % p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer). EWZ leistete für diese Dienstleistungen im Geschäftsjahr 2020 insgesamt Vergütungen i.H.v. TEUR 66,6 (Vorjahr: TEUR 66,9).

5. Angaben zu Vergütungen

Die EWZ bzw. das Investmentvermögen bezahlte an die SUP im Berichtszeitraum die vorgenannten Vergütungen für laufende Tätigkeiten der Bewirtschaftung. Aus dem Investmentvermögen wurden weder feste, noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der SUP geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die SUP ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen.

Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen noch vereinbart ist.

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

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

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

III. Prognosebericht

Die EWZ befindet sich weiterhin in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase. Der Vertrieb der Beteiligungen am Kommanditkapital wurde im Juni 2017 eingestellt. Die durch die Anleger eingezahlten und aufgrund des Anlagekonzepts noch einzuzahlenden Gelder sollen weiterhin in attraktive Immobilien bzw. direkte oder indirekte Beteiligungen an Objektbesitzgesellschaften investiert werden. Die noch durchzuführenden Investitionen sind sowohl für das Jahr 2021 sowie die Folgejahre vorgesehen.

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

Die Auswirkungen der Infektionen mit dem Corona-Virus in Deutschland und Europa auf den Geschäftsbetrieb der EWZ sind zum Berichtszeitpunkt nur schwer zu prognostizieren. Die weiteren Entwicklungen werden seitens EWZ und SUP laufend beobachtet. Die Erwartungen von EWZ und der SUP sind, dass die Vertragsverhältnisse mit Mietern aus dem Bereich der systemrelevanten Pflege- und Sozialwirtschaft, auch bei einer länger anhaltenden Epidemie, kurz- bis mittelfristig weitestgehend stabil bleiben. Auch wird erwartet, dass



die Mieter in den gewerblichen Objekten ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Mietverträgen weiterhin grundsätzlich nachkommen. Stundungen und Mietausfälle, die in der Folge Einfluss auf die prognostizierten Ausschüttungen nehmen, können je nach wirtschaftlicher Entwicklung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Jahr 2020 waren Auszahlungen an die Anleger i.H.v. 5,0 % p.a. auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital geplant, die durch die Geschäftsleitung zu den jeweiligen Fälligkeitszeitpunkten zur Auszahlung gelangten. Für das Geschäftsjahr 2021 werden ebenfalls Auszahlungen i.H.v. 5,0 % p.a. auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital geplant.

Geschäftsführung und KVG gehen davon aus, dass, wie bereits auf der letzten Gesellschafterversammlung angeführt, in den kommenden Jahren weiterhin halbjährliche Ausschüttungen der Fondsgesellschaft i.H.v. künftig 4,0 % bis 4,5 % p.a. auf das ausschüttungsberechtigte Kapital auf hohem Niveau, im Vergleich zu vergleichbaren Kapitalanlagen im Euroraum, erfolgen können. Mögliche Anpassungen der Ausschüttung werden innerhalb der Gesellschaft und der KVG im Liquiditätsmanagement eng begleitet. Sie stehen zum einen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Steigerung der Kosten der EWZ durch die Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen des KAGB (die im Wesentlichen dem Anlegerschutz dienen) und zum anderen in sinkenden Renditen der zu erwerbenden Vermögensgegenstände sowie, über das steigende Alter der Immobilien, erhöhten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Risikomanagementsystem

Ziele des Risikomanagementsystems

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

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

Risikomanagementsystem

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

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

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

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

Der Prozess für das Risikomanagement umfasst dabei mehrere Phasen. Zunächst erfolgt die Risikoidentifikation, -erfassung und -klassifizierung durch die KVG. Dazu hat sie geeignete Verfahren festgelegt, die sicherstellen, dass alle wesentlichen Risiken auf Ebene der KVG und der Fondsgesellschaft erkannt werden. Wesentliche Risiken sind dabei solche, die sich nachhaltig auf die Wirtschafts-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens auswirken können. Die Risikobewertung und -klassifizierung wird in der Regel auf Basis qualitativer Verfahren durchgeführt. Die Risikomessung und -überwachung erfolgt insbesondere hinsichtlich der Größen Liquidität, Eigenkapital und Jahresergebnis. Die KVG hat Maßnahmen zur Vermeidung von Risiken festgelegt, zur Prävention, bei drohendem Risikoeintritt und tatsächlichem Risikoeintritt. Abschließend erfolgt die Risikokommunikation und das -reporting in standardisierter und regelmäßiger Form.

Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Marktpreisrisiken

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

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

Operationelle Risiken

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



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

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

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

Fremdfinanzierungsrisiken

Das Fremdfinanzierungsrisiko betrifft das Risiko, dass Fremdmittel nicht in geplanter Höhe und zu geeigneten Konditionen akquiriert werden können. Im Jahr 2020 hat die EWZ zwei neue langfristige Finanzierungen i.H.v. TEUR 816,0 aufgenommen. Diese wurden im Rahmen der Abwicklung der Transaktionen (Erwerb der Teileigentumseinheiten in Erwitte und Erwerb der Beteiligung an der WS I) gewährt. Die Darlehen sind grundbuchrechtlich besichert. Darüber hinaus wurden teilweise neue Finanzierung zu deutlich günstigeren Zinskonditionen bei gleichzeitiger Ablösung der bestehenden Finanzierungen vorgenommen. Weitere Finanzierungen bei Kreditinstituten wurden im Geschäftsjahr 2020 nicht aufgenommen.

Liquiditätsrisiken

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

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

Adressausfallrisiken

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

Einschlägige Zahlungsverpflichtungen bestehen nur im Bereich der Bankbestände und der noch ausstehenden Kapitaleinlagen sowie dem Ausfall von Mieteinnahmen. Bei den Kommanditisten mit noch ausstehenden Einlagen wurden alle bisherigen Einforderungen fristgerecht beglichen. Das Ausfallrisiko wird als gering eingeschätzt. Dem Ausfall von Mieteinnahmen wird durch aussagekräftige Bonitätsprüfungen vor Abschluss von Mietverträgen entgegengewirkt. Die KVG kontrolliert die Zahlungseingänge zeitnah. Nennenswerte Mietausfälle und verspätete größere Zahlungseingänge konnten nicht festgestellt werden. Sowohl dadurch als auch durch den für unwahrscheinlichen Fall des zeitgleichen Ausfalls einer wesentlichen Anzahl an Mietforderungen wird auch dieses Risiko als eher gering eingeschätzt.

Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

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

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

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

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

2. Chancenbericht

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

Wie die Marktentwicklung zeigt, haben sich Immobilien und dabei speziell Wohnimmobilien in vielen städtischen Gebieten in den letzten Jahren zu einer attraktiven Alternative zu anderen Kapitalanlagen sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Anlegern entwickelt. Deutsche Wohnimmobilien gelten dabei als wertstabile Investitionsmöglichkeit und eignen sich für Anleger mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis. Die Gesellschaft tätigt ihre Investitionen in diese aktuell gefragte Assetklasse.

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



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

3. Gesamtaussage

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

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

V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Im Geschäftsjahr 2020 bestehen Forderungen aus noch ausstehenden Kommanditkapitaleinlagen, aus Lieferungen und Leistungen, aus Forderungen gegenüber Gesellschaftern und anderen Forderungen. Verbindlichkeiten der EWZ wurden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

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

VI. Nachtragsbericht

Im Februar 2021 wurde eine weitere Transaktion der Gesellschaft gemäß Gesellschafterbeschluss durchgeführt. Die EWZ hat sich mit einem Kapital i.H.v. TEUR 860,0 zzgl. 5 % Agio an der Westfälische Sozialimmobilien II Haus Phöbe Warburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Salzkotten, beteiligt. Genannte Gesellschaft errichtet seit Dezember 2020 auf einem Grundstück in Warburg ein Alten- und Pflegeheim. Mit der Fertigstellung der Immobilie wird zum Sommer 2022 gerechnet. Das Alten- und Pflegeheim Haus Phöbe in Warburg soll an die Evangelische Frauenhilfe in Westfalen e.V., einer der Initiatoren des Projektes langfristig vermietet werden. Zur Finanzierung des Anteils wurde ein Darlehen i.H.v. TEUR 473,0 aufgenommen.

Bilanz zum 31. Dezember 2020

A. Aktiva

	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Investmentbetriebsvermögen		
Vermögenswerte	10,00 €	1.754,00 €
B. Passiva		
Verbindlichkeiten		
II. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Sachanlagen	12.669.983,40 €	13.647.886,05 €
2. Anschaffungsnebenkosten	388.345,13 €	442.801,04 €
3. Beteiligungen	642.500,00 €	538.900,00 €
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Barmittel	1.057.503,77 €	572.735,34 €
5. Forderungen		



	Geschäftsjahr		Vorjahr
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	60.188,85 €		53.850,25 €
b) Zins- und Dividendenansprüche	0,00 €		5.500,00 €
c) Andere Forderungen	41.662,70 €	101.851,55 €	48.018,81 €
6. Sonstige Vermögensgegenstände		16.291,78 €	20.974,42 €
7. Aktive Rechnungsabgrenzung		82.068,26 €	93.675,00 €
Aktiva Investmentanlagevermögen		14.958.553,89 €	15.426.094,91 €
B. Passiva			
1. Rückstellungen		24.500,00 €	24.500,00 €
2. Kredite			
a) von Kreditinstituten	4.121.169,83 €		4.828.604,33 €
b) sonstige Darlehen	154.577,52 €	4.275.747,35 €	203.104,53 €
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		37.701,41 €	182.222,43 €
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	1.338,10 €		1.338,10 €
b) Andere	46.775,45 €	48.113,55 €	49.727,47 €
5. Passive Rechnungsabgrenzung		2.981,15 €	894,15 €
6. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	10.450.940,23 €		10.019.542,37 €
b) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	118.570,20 €	10.569.510,43 €	116.161,53 €
Summe Passiva		14.958.553,89 €	15.426.094,91 €

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Verwaltungstätigkeit		
1. Erträge	229.216,69 €	301.237,45 €
2. Aufwendungen	237.660,70 €	250.860,21 €
realisiertes Ergebnis aus Verwaltungstätigkeit	-8.444,01 €	50.377,24 €
II. Investmentstätigkeit		
1. Erträge		



	Geschäftsjahr		Vorjahr
a) Erträge aus Sachwerten	619.221,41 €		606.668,30 €
b) Zinsen und ähnliche Erträge	169.612,83 €		186.742,43 €
c) sonstige betriebliche Erträge	40.748,48 €	829.582,72 €	44.791,54 €
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	111.427,09 €		153.753,98 €
b) Bewirtschaftungskosten	174.321,64 €		207.469,60 €
c) Verwaltungsvergütung	325.035,56 €		252.599,62 €
d) Verwahrstellenvergütung	15.245,02 €		14.711,59 €
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	33.672,23 €		34.077,45 €
f) Sonstige Aufwendungen	223.944,54 €	883.646,08 €	149.978,72 €
3. Ordentlicher Nettoertrag		-54.063,36 €	25.611,31 €
4. Veräußerungsgeschäfte			
a) Realisierte Gewinne	202.756,06 €		0,00 €
b) Realisierte Verluste	0,00 €	202.756,06 €	6.000,00 €
5. Realisiertes Ergebnis aus Investmenttätigkeit		148.692,70 €	19.611,31 €
6. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		140.248,69 €	69.988,55 €
7. Zeitwertänderung			
a) Ergebnis aus der Bewertung ohne Liquiditätsauswirkung	119.797,35 €		982.329,78 €
b) Aufwand aus der Bewertung mit Liquiditätsauswirkung	60.892,67 €		-1.006.770,80 €
c) Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten	56.496,01 €		53.230,72 €
nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		2.408,67 €	-28.789,70 €
8. Ergebnis des Geschäftsjahres		142.657,36 €	41.198,85 €
9. Gutschrift / Belastung Rücklagenkonto für Zeitwertänderung		2.408,67 €	-28.789,70 €
10. Gutschrift / Belastung auf dem Kapitalkonto V		140.248,69 €	69.988,55 €
11. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00 €	0,00 €

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Allgemeines

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 der EWZ wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die **Sachanlagen des Investmentanlagevermögens** werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB mit den Verkehrswerten zugrunde gelegt, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergeben. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren, bzw. bei den Eigentumswohnungen das Vergleichswertverfahren, zugrunde gelegt. Die Markt-/Verkehrswerte werden im Rahmen von internen Folgebewertungen der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt. Diese Folgebewertungen sind auf Basis von Immobilienwertermittlungen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Ergebnissen der Gutachten aus dem Jahr 2018 von externen Bewertern nach § 216 KAGB erstellt. Gemäß Bewertungsrichtlinie der KVG werden die Immobilienwertermittlungen beim Ausbleiben außergewöhnlicher Marktverhältnisse oder individueller Veränderungen des Bewertungsgegenstandes durch interne Folgebewertungen auch in den Folgejahren fortgeschrieben. Gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB wird für den Zeitraum von zwölf Monaten nach Erwerb der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt.

Die **Anschaffungsnebenkosten** wurden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und werden über den Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

Die **Beteiligungen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und mit dem Verkehrswert bewertet.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Verkehrswert zu bewerten.

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

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Überblick

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr	2018
Verkehrswert Grundvermögen	19.199,1 TEUR	20.216,5 TEUR	19.815,6 TEUR
Anschaffungsnebenkosten	388,3 TEUR	442,8 TEUR	317,2 TEUR
Beteiligung an Komplementärin	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Barmittel	1.057,5 TEUR	572,7 TEUR	153,3 TEUR
Forderungen	101,9 TEUR	161,0 TEUR	539,3 TEUR
sonstige Vermögensgegenstände	16,3 TEUR	31,4 TEUR	75,3 TEUR
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	TEUR	99,2 TEUR	132,2 TEUR
Wert der Vermögensgegenstände	20.845,2 TEUR	21.523,6 TEUR	21.032,9 TEUR
langfristige Kredite	10.162,4 TEUR	11.057,7 TEUR	10.579,4 TEUR
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	113,3 TEUR	302,6 TEUR	600,7 TEUR
Nettoinventarwert	10.569,5 TEUR	10.163,3 TEUR	9.852,8 TEUR



Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) dürfen die Kredite der EWZ 150 % des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen. Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage betrug die Belastung zum Bilanzstichtag 96,2 % (Vorjahr: 107,4 %).

Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagen

Investitionen in Wohnobjekte

Wohngebäude Olsberg

Mit der notariellen Urkunde vom 17.12.2007 wurden die beiden Wohnobjekte als Erbbaurechte in Olsberg erworben. Nutzen und Lasten der Objekte sind am 01.01.2008 auf die EWZ übergegangen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit notarieller Urkunde das Erbbaugrundstück erworben. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße			1.735,0 qm
b). Art und Lage			Wohngebäude
			Schulstraße 7a und 7b
			59929 Olsberg
c). Baujahr			1985
Erwerbsjahr - Immobilie			2007
Erwerbsjahr - Grund und Boden			2018
d). Gebäudenutzfläche			1.018,0 qm
e). Leerstandsquote			11,5%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			48.919,30 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			11,2%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			47,1%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)			992.000,00 €
k). Kaufpreis			
Gebäude - Erbbaurecht			1.140.000,00 €
Erbbaugrundstück			155.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude			48.751,69 €
Grunderwerbsteuer	3,5%	39.900,00 €	
Grunderwerbsteuer - Erbbaurechtgrundstück		3.181,00 €	
Notargebühren	0,4%	4.523,19 €	
sonstige Kosten	0,1%	1.147,50 €	
	4,3%	48.751,69 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		4.875,17 €	
Buchwert zum 31.12.2020			0,00 €



m). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück			9.826,68 €
Grunderwerbsteuer	6,5%	10.075,00 €	
Korrektur GrESt. lt. Bescheid	-4,1%	-6.380,00 €	
Transaktionsgebühren	3,6%	5.533,50 €	
Notargebühren	0,3%	480,18 €	
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,1%	118,00 €	
	6,3%	9.826,68 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		982,67 €	
Buchwert zum 31.12.2020			7.861,34 €
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
o). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

Wohngebäude Ahlen

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

a). Grundstücksgröße			917,0 qm
b). Art und Lage			Wohngebäude Beumers Wiese 7 59227 Ahlen
c). Baujahr			1997
Erwerbsjahr			2008
d). Gebäudenutzfläche			467,0 qm
e). Leerstandsquote			0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			28.181,52 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			37,5%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)			824.000,00 €
k). Kaufpreis			730.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten			30.174,85 €
Grunderwerbsteuer	3,5%	25.550,00 €	
Notargebühren	0,4%	2.873,85 €	
sonstige Kosten	0,2%	1.751,00 €	
	4,1%	30.174,85 €	



Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	3.017,49 €	
Buchwert zum 31.12.2020		0,00 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Wohngebäude Geseke

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

a). Grundstücksgröße	6.371,0 qm	2.946,0 qm	2.778,0 qm
b). Art und Lage	Wohngebäude von-Ketteler-Str. 1,3,5,7	Garagenanlage von-Ketteler-Straße	Wohngebäude Eickhoffer Weg 2, 4
	59590 Geseke	59590 Geseke	59590 Geseke
c). Baujahr	1970	1970	1969
Erwerbsjahr - Immobilie		2012	
Erwerbsjahr - Grundstück		2018	
d). Gebäudenutzfläche	2.508,0 qm		836,0 qm
e). Leerstandsquote		2,9%	
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		165.523,89 €	
g). Nutzungsentgeltausfallquote		5,6%	
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		43,2%	
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)	2.042.000,00 €	123.000,00 €	641.000,00 €
k). Kaufpreis und Sanierungsaufwendungen			
Gebäude - Erbbaurecht		1.732.200,00 €	
Erbbaugrundstück		365.000,00 €	
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude		75.544,70 €	
Grunderwerbsteuer	5,0%	33.860,00 €	
Notargebühren	0,5%	3.533,70 €	
sonstige Kosten	5,6%	38.151,00 €	
	11,2%	75.544,70 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		7.554,47 €	
Buchwert zum 31.12.2020		15.108,94 €	
m). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück		21.611,95 €	
Grunderwerbsteuer	6,5%	23.725,00 €	



Korrektur GrEST. lt. Bescheid	-4,5%	-16.508,63 €		
Transaktionsgebühren	3,6%	13.030,50 €		
Notarkosten	0,3%	1.126,09 €		
sonstige Kosten	0,1%	238,99 €		
	5,9%	21.611,95 €		
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		2.161,20 €		
Buchwert zum 31.12.2020		17.289,55 €		
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine	keine	keine
o). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine	keine	keine

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

a). Grundstücksgröße		1.782,0 qm	4.459,0 qm
b). Art und Lage		Anliegerstraße von-Ketteler-Straße	Baugrundstücke von-Ketteler-Straße
		59590 Geseke	59590 Geseke
c). Baujahr			
Erwerbsjahr		2018	
d). Fremdfinanzierungsquote		139,3%	
e). Verkehrswert (aus Folgebewertung)		68.000,00 €	178.000,00 €
k). Kaufpreis		111.000,00 €	
l). Anschaffungsnebenkosten		11.591,39 €	
Grunderwerbsteuer	6,5%	7.215,00 €	
Transaktionsgebühren		3.962,70 €	
Notargebühren	0,3%	341,01 €	
sonstige Kosten	0,1%	72,68 €	
	10,4%	11.591,39 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		1.159,14 €	
Buchwert zum 31.12.2020		9.273,11 €	
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine	keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine	keine

Investitionen in Gewerbeobjekte

Gewerbeobjekt Kiel

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



a). Grundstücksgröße			2.700,0 qm
b). Art und Lage			Gewerbeobjekt
			Tonberg 9
			24113 Kiel
c). Baujahr			2009
Erwerbsjahr - Immobilie			2013
Erwerbsjahr - Grund und Boden			2018
d). Gebäudenutzfläche			941,0 qm
e). Leerstandsquote			0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			96.000,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			30,9%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			10 Jahre
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)			1.436.000,00 €
k). Kaufpreis			
Gebäude - Erbbaurecht			1.197.500,00 €
Erbbaugrundstück			378.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude			75.138,00 €
Grunderwerbsteuer	5,0%	59.875,00 €	
Notargebühren	0,9%	11.153,00 €	
sonstige Kosten	0,3%	4.110,00 €	
	19,9%	75.138,00 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		7.513,80 €	
Buchwert zum 31.12.2020			22.541,40 €
m). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück			27.152,82 €
Grunderwerbsteuer	6,5%	24.570,00 €	
Korrektur GrESt. lt. Bescheid	-3,8%	-14.477,00 €	
Transaktionsgebühren	3,6%	13.494,60 €	
Notargebühren	0,9%	3.320,22 €	
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,1%	245,00 €	
	7,2%	27.152,82 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		2.715,28 €	
Buchwert zum 31.12.2020			21.722,26 €

n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine
o). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	1.750,00 €

Gewerbeobjekt Recklinghausen

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

a). Grundstücksgröße		2.759,0 qm
b). Art und Lage	Gewerbeobjekt	
	Maria-von-Linden-Straße 2	
	45665 Recklinghausen	
c). Baujahr		2012
Erwerbsjahr - Immobilie		2014
Erwerbsjahr - Grund und Boden		2018
d). Gebäudenutzfläche		1.059,0 qm
e). Leerstandsquote		0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		83.640,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote		0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		39,4%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		1,4 Jahre
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)		1.356.000,00 €
k). Kaufpreis		
Gebäude - Erbbaurecht		1.250.000,00 €
Erbbaugrundstück		152.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude		83.841,90 €
Grunderwerbsteuer	6,3%	78.951,00 €
Notargebühren	0,4%	4.890,90 €
sonstige Kosten	0,0%	0,00 €
	6,7%	83.841,90 €
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		8.384,19 €
Buchwert zum 31.12.2020		33.536,76 €
m). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück		9.884,34 €
Grunderwerbsteuer	6,5%	9.880,00 €
Korrektur GrESt. lt. Bescheid	-4,5%	-6.877,00 €
Transaktionsgebühren	3,6%	5.426,40 €



Notargebühren	0,9%	1.336,94 €
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,1%	118,00 €
	6,5%	9.884,34 €
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		988,43 €
Buchwert zum 31.12.2020		7.907,48 €
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
o). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine
Gewerbeobjekt Münster		
Mit der notariellen Urkunde vom 08.08.2019 wurde das Gewerbeobjekt in Münster erworben. Nutzen und Lasten des Objektes ist am 01.10.2019 auf die EWZ übergegangen.		
a). Grundstücksgröße		4.299,0 qm
b). Art und Lage		Gewerbeobjekt
		Gustav-Stresemann-Weg 64
		48155 Münster
c). Baujahr		2001
Erwerbsjahr		2019
d). Gebäudenutzfläche		1.050,0 qm
e). Leerstandsquote		0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		94.800,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote		0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		63,4%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		9,4 Jahre
j). Verkehrswert (im Erwerbsjahr Kaufpreis)		1.359.000,00 €
k). Kaufpreis		1.515.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude		186.177,00 €
Grunderwerbsteuer lt. Bescheid	3,5%	52.305,00 €
Transaktionsgebühren	3,6%	54.085,50 €
Maklergebühren	3,6%	54.085,50 €
Finanzierungsbeschaffung	1,6%	23.800,00 €
Notargebühren	0,1%	1.901,00 €
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,0%	0,00 €
	12,3%	186.177,00 €
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		18.617,70 €



Buchwert zum 31.12.2020	167.559,30 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine

Das im Jahr 2018 durch einen externen Bewerter, bestellt nach § 216 KAGB, erstellte Verkehrswertgutachten ermittelte einen Verkehrswert i.H.v. TEUR 1.380,0. Damit liegt der Kaufpreis über dem ermittelten Verkehrswert. Im Zuge der Angemessenheitsprüfung ist die KVG zu dem Ergebnis gekommen, dass der Kaufpreis i.H.v. TEUR 1.515,0 angemessen ist, da erstens in der Zeit nach Erstellung des Verkehrswertgutachtens der Mietvertrag mit der Sto SE & Co. KGaA, Stühlingen, bis zum 30.06.2030 verlängert wurde und zweitens der Kaufpreis innerhalb der von der KVG für Transaktionen als angemessen verabschiedeten Limits von 10 % des ermittelten Verkehrswertes liegt.

Teileigentumseinheiten Erwitte

Mit notarieller Urkunde vom 18.06.2020 wurden in Erwitte vier Teileigentumseinheiten und fünf Tiefgaragenstellplätze in einem Wohn- und Geschäftshaus "Hellweg-Passage" sowie ein direkt angrenzendes Wohn- und Geschäftshaus erworben. Nutzen und Lasten der Objekte sind am 01.09.2020 auf die EWZ übergegangen.

a). Grundstücksgröße	383,0 qm	829,0 qm
b). Art und Lage	Gewerbliche Einheiten	
	Hellweg 13	Hellweg 15-17
	59567 Erwitte	59597 Erwitte
c). Baujahr	2001	
Erwerbsjahr - Grundstück	2020	
d). Gebäudenutzfläche	220,0 qm	420,9 qm
e). Leerstandsquote	8,3%	
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete	2020 (anteilig)	14.966,24 €
	2021 (Plan)	52.700,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote	14,8%	
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)	65,0%	
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		
j). Verkehrswert	748.000,00 €	
k). Kaufpreis	748.000,00 €	
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude	25.379,00 €	
Grunderwerbsteuer	3,4%	25.379,00 €
Notargebühren	0,0%	0,00 €
sonstige Kosten	0,0%	0,00 €
	3,4%	
Abschreibung	845,96 €	
Buchwert zum 31.12.2020	24.533,04 €	
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		



Das im Jahr 2018 durch einen externen Bewerter, bestellt nach § 216 KAGB, erstellte Verkehrswertgutachten ermittelte einen Verkehrswert i.H.v. TEUR 851,9. Der zum 31.12.2019 ermittelte Verkehrswert betrug für die erworbenen Einheiten insgesamt TEUR 831,0.

Investitionen in Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Erwerbsjahr	Kapital der Gesellschaft	Quote	Verkehrswert
I. S.F. 6 GmbH & Co. Vermögensanlage KG	Salzkotten	2007	3.351.737,18 €	6,6%	163.100,00 €
swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG	Salzkotten	2008	7.732.793,02 €	47,2%	7.500,00 €
Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG	Salzkotten	2016	1.850.000,00 €	100,0%	2.934.995,35 €
Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditges.	Salzkotten	2020	2.000.000,00 €	30,0%	471.900,00 €
					3.577.495,35 €

Mehrheitsbeteiligungen

Beteiligung an der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG

Die Gesellschaft hat Beteiligungen an der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG, Salzkotten, über den sogenannten Zweitmarkt erworben. Das nominelle Kommanditkapital an dieser Gesellschaft beträgt insgesamt TEUR 3.648,0, was einem Anteil i.H.v. 47,2 % vom Gesamtkapital entspricht.

Die Gesellschafter der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG haben im Jahr 2018 beschlossen, die Immobilien der Gesellschaft innerhalb eines Zeitraums von max. drei Jahren zu veräußern und die Gesellschaft anschließend zu liquidieren. Im Geschäftsjahr 2020 wurden die letzten Teileigentumseinheiten (Erwitte) veräußert und der Veräußerungserlös nach Abzug der Transaktionskosten an die Gesellschafter ausgezahlt. Die swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG hat gemäß dem Gesellschafterbeschluss die Beendigung (Liquidation) eingeleitet. Mit dem Abschluss dieses Verfahrens wird im laufenden Geschäftsjahr 2021 gerechnet.

Beteiligung an der Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG

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

Die Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG, Salzkotten, ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der EWZ. Daher wird in der Vermögensaufstellung diese Beteiligung wie eine Direktinvestition in einen Vermögensgegenstand - hier Sachwert Immobilie - betrachtet. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße	7.500,0 qm
b). Art und Lage	Seniorenimmobilie Geseker Straße 29
	33142 Büren
c). Baujahr	2017
Erwerbsjahr - Erbbaurecht	2017
d). Gebäudenutzfläche	4.391,0 qm
e). Leerstandsquote	0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete	504.432,96 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote	0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)	73,5%



i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			3, 8, 18 Jahre
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)			8.622.000,00 €
k). Anschaffungs-, Herstellkosten			8.006.897,92 €
l). Anschaffungsnebenkosten			45.731,37 €
Gründerwerbsteuer	0,3%	20.817,00 €	
Notargebühren	0,2%	13.509,37 €	
sonstige Kosten	0,1%	11.405,00 €	
	0,6%	45.731,37 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		4.573,14 €	
Buchwert zum 31.12.2020			32.011,95 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

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

Seit Ende 2019 betreibt die Gesellschaft die Tageseinrichtung Marsberg zur Betreuung pflegebedürftiger und gehandicapter Menschen. Die Immobilie ist an zwei Einrichtungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe, einer Körperschaft öffentlichen Rechts, langfristig vermietet.

Die EWZ hält an der Gesellschaft einen Kapitalanteil i.H.v. 30 %, was einem Betrag von TEUR 600,0 entspricht.

Die folgende Darstellung enthält für die gesamte Immobilie sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße			4.081,0 qm
b). Art und Lage		Seniorenimmobilie Mönchstraße 36	
			34431 Marsberg
c). Baujahr (Modernisierung/Sanierung)			ca. 1970 (2019)
d). Gebäudenutzfläche			2.780,0 qm
e). Leerstandsquote			0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			366.454,80 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			74,4%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			13,5
j). Verkehrswert			4.657.000,00 €
k). Kaufpreis			4.631.000,00 €
Immobilie		4.365.000,00 €	
Inventar		266.000,00 €	
l). Anschaffungsnebenkosten			45.731,37 €



Grunderwerbsteuer	6,1%	20.817,00 €	
Notarkosten - Kaufvertrag	0,5%	23.929,59 €	
Notarkosten - GS-Bestellung	0,1%	2.498,25 €	
Maklercourtage	3,4%	155.830,50 €	
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,2%	8.939,00 €	
	10,3%	474.903,34 €	
Abschreibung		47.490,33 €	
Buchwert zum 31.12.2020			419.497,95 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

Minderheitsbeteiligungen

Beteiligung an der I.S.F. 6 GmbH & Co. Vermögensanlage KG

Die Gesellschaft hat in den vergangenen Jahren mehrere Beteiligungen an der I.S.F. 6 GmbH & Co. Vermögensanlage KG, Salzkotten, über den sogenannten Zweitmarkt erworben. Das nominelle Kommanditkapital an dieser Gesellschaft beträgt zurzeit TEUR 222,5, was einem Anteil i.H.v. 6,8 % vom Gesamtkapital entspricht.

Die I.S.F. 6 GmbH & Co. Vermögensanlage KG hat im Geschäftsjahr 2006/2007 ca. 80 % der Geschäftsanteile der Prof. Nastansky & Partner GbR, Salzkotten, übernommen, die einen Bürokomplex aus zwei Baukörpern in Salzkotten an eine Tochtergesellschaft der Siemens-Gruppe als Hauptmieter sowie weiterhin vier lokale Unternehmen vermietet hat.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft die Aktivierung von Disagien, Anlegerverwaltungskosten und von Mieterlösen, die dem kommenden Geschäftsjahr zuzuordnen sind. Die Disagien werden linear über den Zinsfestschreibungszeitraum aufgelöst, die Anlegerverwaltungskosten linear über einen Zeitraum von maximal 10 Jahren. Zum Bilanzstichtag beträgt der aktive Rechnungsabgrenzungsposten TEUR 82,1.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussprüfung.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

	Geschäftsjahr Restlaufzeit			Vorjahr Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Kredite	294,4 TEUR	1.143,6 TEUR	2.837,7 TEUR	432,5 TEUR	1.699,2 TEUR	2.900,0 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37,7 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR	182,2 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
sonstige Verbindlichkeiten	48,1 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR	51,1 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
	380,2 TEUR	1.143,6 TEUR	2.837,7 TEUR	665,8 TEUR	1.699,2 TEUR	2.900,0 TEUR

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

Fondsvermögen



	Nettoinventarwert		durchschnittlicher Nettoinventarwert
zum 31.12.2020	10.569,5 TEUR	im Jahr 2020	10.352,6 TEUR
zum 31.12.2019	10.135,7 TEUR	im Jahr 2019	10.008,1 TEUR
zum 31.12.2018	9.880,5 TEUR	im Jahr 2018	9.922,2 TEUR

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

Der Nettoinventarwert je Anteil von EUR 1.000,00 beträgt zum Stichtag EUR 514,08.

Gemäß § 24 KARBV stellt sich die Verwendungsrechnung sowie die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten wie folgt dar:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	140.248,69 €	69.988,55 €
2. Einstellung in den Ausgleichsposten für eigene Anteile	0,00 €	0,00 €
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	140.248,69 €	69.988,55 €
4. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00 €	0,00 €
	Geschäftsjahr	Vorjahr
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00 €	0,00 €
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00 €	0,00 €
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00 €	0,00 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	10.135.703,90 €	9.868.527,83 €
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-913.651,84 €	-980.471,74 €
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	1.204.801,01 €	1.206.448,96 €
3. realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	140.248,69 €	69.988,55 €
4. nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.408,67 €	-28.789,70 €
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	10.569.510,43 €	10.135.703,90 €

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Kommanditisten			Summe	Summe Vorjahr
	Komplementärin	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger		
festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	0,00 €	2.000,00 €	29.188.563,07 €	29.190.563,07 €	29.190.563,07 €
nicht geleistete Einlagen	0,00 €	0,00 €	-8.630.489,70 €	-8.630.489,70 €	-9.835.290,71 €



	Kommanditisten			Summe	Summe Vorjahr
	Komplementärin	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger		
Kapitalrücklagekonto (Kapitalkonto II)	0,00 €	0,00 €	1.458.370,64 €	1.458.370,64 €	1.458.370,64 €
Gewinn- und Verlustanteile (Kapitalkonto III)	0,00 €	-5.517,44 €	-6.540.251,88 €	-6.663.513,53 €	-6.803.762,22 €
variables Kapitalkonto (Kapitalkonto IV)	0,00 €	-1.350,00 €	-4.902.640,25 €	-4.903.990,25 €	-3.990.338,41 €
Fondsvermögen	0,00 €	-4.867,44 €	10.573.551,88 €	10.450.940,23 €	10.019.542,37 €
Rücklage Zeitwertveränderung				118.570,20 €	116.161,53 €
Eigenkapital				10.569.510,43 €	10.135.703,90 €

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Das Anlagekonzept der Gesellschaft sieht vor, dass Gesellschafter ihre Kommanditeinlage durch monatliche Sparraten einzahlen können. Für das noch nicht eingezahlte Kapital des jeweiligen Gesellschafters ist ein zusätzliches Verwaltungsentgelt zu zahlen, welches in der Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthalten ist. Die Gesellschaft hat für die betreffenden Gesellschafter die jährliche Abrechnung der Einzahlungen erstellt. Insgesamt wurden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge i.H.v. TEUR 169,6 (Vorjahr: TEUR 186,7) erwirtschaftet.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ fasst die Zinsen für alle Darlehen der Gesellschaft für die Finanzierungen der Vermögensgegenstände zusammen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Zinsen i.H.v. TEUR 111,4 (Vorjahr: TEUR 153,8) gezahlt. Der Rückgang dieser Position ist im Wesentlichen auf die eingesparten Zinsen infolge der durchgeführten Umschuldungen zurückzuführen.

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

	Betrag	in % zum NIW
durchschnittlicher Nettoinventarwert	10.352.607,17 €	
Gesamtkosten	883.646,08 €	8,54%
- laufende Verwaltungsgebühren (KVG)	178.500,00 €	1,72%
- laufende Treuhandvergütung (Treuhandkommanditist/KVG)	5335,56 €	0,05%
- laufende Vergütung Asset- und Propertymanagement (KVG)	66.582,97 €	0,64%
- Transaktionsgebühren für den Erwerb (KVG)	126.600,00 €	1,22%
Gesamtvergütung an die KVG	377.018,53 €	3,64%
Verwahrstellenvergütung	15.245,02 €	0,15%
Vergütung an Dritte	14.600,00 €	0,14%
sonstige einmalige Vergütungen	33.672,23 €	0,33%
Finanzierungskosten	111.427,09 €	1,08%
Bewirtschaftungskosten	107.738,67 €	1,04%
sonstige Kosten	223.944,54 €	2,16%

* Die Gesamtkosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr 2019 von 8,12 % des NIW auf 8,54 % des NIW. Gleichzeitig wurde der NIW von TEUR 10.163,3 auf TEUR 10.569,5 erhöht.

Aufgrund des festgestellten Nettoinventarwertes zum 31.12.2020 werden für die laufenden Verwaltungsgebühren, die laufende Treuhandvergütung und für die Verwahrstellenvergütung Schlussrechnungen mit Spitzenausgleich in laufender Rechnung des Jahres 2021 durchgeführt.

Sonstige Angaben



Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt direkt keine Mitarbeiter.

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin

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

Geschäftsführung

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

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat im Geschäftsjahr eine Haftungsentschädigung i.H.v. EUR 2.600,00 zzgl. gesetzlicher USt. entsprechend EUR 3.094,00 inklusive gesetzlicher USt. erhalten, was einer Höhe von 0,03 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes inklusive gesetzlicher USt. entspricht und somit innerhalb der Grenzen der Anlagebedingungen von 0,06 % inklusive gesetzlicher USt. liegt.

Der Geschäftsführer der EWZ hat im Geschäftsjahr ein Entgelt für die Geschäftsführertätigkeit i.H.v. EUR 12.000,00 auf abgekürztem Zahlungsweg in Vereinbarung mit der Komplementärin erhalten, was einer Höhe von 0,12 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes entspricht und somit innerhalb der Grenzen der Anlagebedingungen von 0,18 % inklusive gesetzlicher USt. liegt.

Beirat / Anlegerkommission

Ein Beirat oder eine Anlegerkommission besteht im Berichtsjahr nicht.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Im Februar 2021 wurde eine weitere Transaktion der Gesellschaft gemäß Gesellschafterbeschluss durchgeführt. DIE EWZ hat sich mit einem Kapital i.H.v. TEUR 860,0 zzgl. 5 % Agio an der Westfälische Sozialimmobilien II Haus Phöbe Warburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG beteiligt. Genannte Gesellschaft errichtet seit Dezember 2020 auf einem Grundstück in Warburg ein Alten- und Pflegeheim. Mit der Fertigstellung der Immobilie wird zum Sommer 2022 gerechnet. Das Alten- und Pflegeheim Haus Phöbe in Warburg soll an die Evangelische Frauenhilfe in Westfalen e.V., einer der Initiatoren des Projektes langfristig vermietet werden. Zur Finanzierung des Anteils wurde ein Darlehen i.H.v. TEUR 473,0 abgeschlossen.

Salzkotten, den 05.05.2021

**swr Dritte Verwaltungsgesellschaft mbH
Komplementärin**

Geschäftsführung

Dr. Uwe Baer

Heinrich Emrich

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS



Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Erste Westfälischen Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus



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

Warendorf, 17. Mai 2021

**Markfort Rehbaum & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Ute Rehbaum, Wirtschaftsprüferin

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

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

Salzkotten, den 05.05.2021

**swr Dritte Verwaltungsgesellschaft mbH
Komplementärin**

Geschäftsführung

Dr. Uwe Baer

Heinrich Emrich

Zusätzliche Informationspflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2020

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der EWZ, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, beträgt 0 % zum Stichtag 31.12.2020.

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

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

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

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

Die EWZ hat im Jahr 2020 Teileigentumseinheiten eines Wohn- und Geschäftshauses in Erwitte erworben. Mit der Ausnahme einer Teilfläche bestehen Mietverträge von solventen Mietern seit mehreren Jahren. Eine Mietfläche soll im Verlauf des II. Quartals 2021 langfristig vermietet werden. Aus der Vermietung und Verpachtung des Vermögensgegenstandes sollen Mietüberschüsse erzielt werden. Darüber hinaus hat die EWZ eine Beteiligung an dem S-AIF Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft erworben. Aus dieser Beteiligung erwirtschaftet die EWZ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und erhält plangemäß jährliche Liquiditätsausschüttungen.

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



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

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

Im Berichtsjahr 2020 waren keine Risikosteuerungsmaßnahmen nötig, da entsprechende Risikolimits nicht bzw. nicht gravierend überschritten wurden. Dies betrifft insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen und Wertentwicklungen am Objekt.

Der maximale Umfang von Krediten, die die EWZ einsetzen kann, liegt in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen bei maximal 60,0 % des Wertes der EWZ. Zum Stichtag 31.12.2020 betrug der Umfang der Kredite der EWZ 49,0 % des Wertes der in der EWZ befindlichen Vermögenswerte.

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

Die Leveragequote nach § 263 Abs. 1 KAGB betrug zum Stichtag 31.12.2020 96,2 %. Die Leveragequote wird anhand des Umfangs der Kredite der EWZ, zum aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der EWZ, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, gemessen. Sie liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 150,0 %.

Zudem wurde die Besicherungsquote nach § 263 Abs. 3 KAGB ermittelt. Zum Stichtag 31.12.2020 beträgt diese Quote 99,5 % und liegt damit ebenfalls unter dem gesetzlich zulässigen Wert von 150,0 %.

Salzkotten, den 05.05.2021

Mitglied der Geschäftsleitung

Frank Iggesen

Mitglied der Geschäftsleitung

Jan Ebentreich

sonstige Berichtsbestandteile

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 28.06.2021 festgestellt.