



Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Salzkotten

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Lagebericht

I. Tätigkeitsbericht

a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

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

In Hinblick auf die fremdbeauftragten Aufgaben hat SUP die AMICUS Steuerberatungsgesellschaft mbH, Salzkotten (nachstehend AMICUS genannt) als Rechtsnachfolgerin der TreuCon Steuerberatungsgesellschaft mbH, Salzkotten, mit Dienstleistungen bei der Unterstützung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der EWZ beauftragt. Die Beauftragung stellte keine Auslagerung im Sinne des KAGB dar.

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 und Projekte unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages vorbereitet.

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

Die SUP führte ferner für die EWZ und die Objektbesitzgesellschaften das 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.

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

Mit der AMICUS wurde der Steuerberatungsvertrag abgeschlossen.

b) Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

Im Wesentlichen sollen für die EWZ inländische Wohn-, Gewerbe- sowie Sozialimmobilien erworben werden, die vermietet und im Rahmen der Fondsabwicklung gewinnbringend wieder veräußert werden. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in bebaute und unbebaute Grundstücke zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen oder gemischtgenutzten Zwecken investiert. 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.

c) Wesentliche Risiken

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



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

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Mieteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verliefen die Mietverhältnisse störungsfrei. Die Mieteinnahmen der EWZ konnten leicht oberhalb der erwarteten und kalkulierten Höhe generiert werden. Im Geschäftsjahr 2021 wurde aufgrund der in den Miet-/Pachtverträgen vorgesehenen Mietindexierung die Kaltmiete teilweise erhöht.

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

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

d) Nachhaltigkeit

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

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

e) Portfoliostruktur

Die EWZ hat im Wesentlichen in Immobilien, die sich im direkten Eigentum befinden, und in Objektbesitzgesellschaften investiert. An den Objektbesitzgesellschaften hält die EWZ Beteiligungen in unterschiedlicher Höhe.

Das Seniorenzentrum Steinhausen ist im Eigentum der Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG, Salzkotten, steht, die eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der EWZ ist. Darüber hinaus ist die EWZ Kommanditistin an einer weiteren Beteiligungsgesellschaft und den S-AIFs Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (WS I), Westfälische Sozialimmobilien II Haus Phöbe Warburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG (WS II) sowie Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG (WS III) beteiligt.

Die gewerblichen Mietobjekte in Kiel, Münster und Recklinghausen 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 Beschluss der Gesellschafter der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG, Salzkotten, an der die EWZ mit ca. 47 % beteiligt war, wurde die Liquidation im Berichtsjahr vollständig abgeschlossen und im Handelsregister des AG Paderborn gelöscht.
- Die EWZ hat sich gemäß Beschluss im Berichtsjahr an dem S-AIF Westfälische Sozialimmobilien II Haus Phöbe Warburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG beteiligt. Insgesamt wurde eine Beteiligung i.H.v. 24,9 % des Kommanditkapitals erworben.
- Die EWZ hat sich im Berichtsjahr an dem S-AIF Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG beteiligt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts ist die Platzierung des Kommanditkapitals der WS III noch nicht beendet. Nach Abschluss der Platzierung beträgt der Anteil der EWZ an der WS III voraussichtlich 23,9 % des Kommanditkapitals.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts sind 22,0 % des Vermögens in wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien, 25,6 % in gewerblich genutzte Immobilien und 48,5 % in Sozialimmobilien investiert.

f) Weitere wesentliche Ereignisse

Weitere Ereignisse, die wesentlich die Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft beeinflusst haben, fanden im Geschäftsjahr 2021 nicht statt.

Im Rahmen der jährlich durchzuführenden Objektbesichtigungen wurden an mehreren Objekten kleinere Mängel und Schäden festgestellt, die im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 zur Beseitigung vorgesehen sind. Die Kosten für die Beseitigung dieser Schäden liegen voraussichtlich unterhalb der kalkulierten Instandhaltungsposition.



g) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

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. Mit Streuung des Risikos, gemäß genehmigter Anlagebedingungen, über mehr als drei Objektstandorte, mehr als fünf Immobilien, Aufteilung in verschiedene Arten von Vermögensgegenständen (Sachwerte und Beteiligungen) sowie Streuung nach wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Vermietung innerhalb der Assetklasse Immobilien wird das Hauptanlagerisiko eines Totalverlustes 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.

h) Anlagegeschäfte, Wertentwicklung

Die EWZ hat im Berichtsjahr zwei Anlagegeschäfte getätigt.

Die EWZ ist in 02/2021 eine neue Beteiligung am S-AIF Westfälische Sozialimmobilien II Haus Phöbe Warburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.H.v. insgesamt TEUR 860,0 zzgl. 5 % Agio eingegangen. Damit konnten 24,9 % des Gesamtkapitals dieser Gesellschaft erworben werden. Die externen Anschaffungsnebenkosten betragen TEUR 73,5.

Eine weitere Beteiligung hat die EWZ in 11/2021 am S-AIF Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.H.v. insgesamt TEUR 550,0 zzgl. 5 % Agio erworben. Nach Abschluss der Platzierungsphase der WS III beträgt der Kommanditkapitalanteil der EWZ am WS III voraussichtlich 23,9 %. Die externen Anschaffungsnebenkosten betragen TEUR 46,9.

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 2021 hinaus in den kommenden Jahren weitere Kommanditkapitaleinzahlungen durch die Anleger erfolgen. Aufgrund dessen sind Aussagen zur Entwicklung des Nettoinventarwertes nur bedingt aussage- und vergleichsfähig.

Nettoinventarwert		Nettoinventarwert je Anteil		durchschnittlicher Nettoinventarwert	
zum 31.12.2021	11.521,8 TEUR	530,47 €	53,0 %	im Jahr 2021	11.045,7 TEUR
zum 31.12.2020	10.569,5 TEUR	514,08 €	51,4 %	im Jahr 2020	10.352,6 TEUR
zum 31.12.2019	10.134,7 TEUR	523,67 €	52,4 %	im Jahr 2019	10.002,1 TEUR

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

Der Nettoinventarwert der EWZ hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Bilanzstichtag von TEUR 10.569,5 auf insgesamt TEUR 11.521,8 um TEUR 952,3 bzw. 9,0 % erhöht. Bezogen auf einen eingezahlten Kapitalanteil eines Musteranlegers von EUR 1.000,00 ergibt das einen Nettoinventarwert von EUR 530,47 (Vorjahr: EUR 514,08).

II. Grundlagen des Unternehmens

Die EWZ ist ein geschlossenes Investmentvermögen, das als risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-Portfolio-Alternativer Investmentfonds unter den Regularien des KAGB ab Genehmigung der Anlagebedingungen am 19.03.2015 in Deutschland öffentlich angeboten wurde. Dabei wurden im Geschäftsjahr 2017 Eigenkapitalzusagen über das gesellschaftsrechtlich genehmigte Volumen von EUR 25,0 Mio. hinaus, bis zur Gesamthöhe von EUR 29,2 Mio. platziert. Kapitaleinzahlungen erfolgen je nach Produkttyp teilweise pro rata monatlich und somit über das Geschäftsjahr 2021 hinaus.

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 vier Sozialimmobilien (eine 100 %-Beteiligung an einer Objektbesitzgesellschaft und drei Beteiligungen in unterschiedlicher Höhe an S-AIFs), mehrere gewerblich genutzte Objekte (Verkaufs-, Produktions- bzw. Lagerimmobilien) sowie um wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien, allesamt an deutschen Standorten.

Die Sozialimmobilie „Seniorenzentrum Steinhausen“ ist im Wesentlichen von einer regionalen Betreibergesellschaft langfristig gepachtet und betrieben.

Die Sozialimmobilie „Haus Phöbe Warburg“ (Beteiligung WSII) ist ein Alten- und Pflegeheim als Ersatzneubau, welches zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts noch errichtet wird. Die Fertigstellung der Sozialimmobilie ist, trotz andauernder Herausforderungen im Baubereich aufgrund weltweiter Verwerfungen, nur geringfügig verzögert für Herbst 2022 vorgesehen. Das Alten- und Pflegeheim ist langfristig an die Evangelische Frauenhilfe in Westfalen e.V. Soest verpachtet und wird künftig von dieser betrieben.

Die Sozialimmobilie „Haus Sonne Bad Driburg“ (Beteiligung WSIII) ist ebenfalls ein Alten- und Pflegeheim, die von einer regionalen Betreibergesellschaft langfristig gepachtet und betrieben wird. Die Betreibergesellschaften des Seniorenzentrums Steinhausen und des Haus Sonne Bad Driburg gehören der gleichen Unternehmensgruppe wie die KVG an.



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

Die Sozialimmobilie „Tageseinrichtung Marsberg“ (WSI) 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, Münster und Recklinghausen langfristige, zum überwiegenden Teil indexierte, Mietverträge. Die im Geschäftsjahr 2020 erworbenen gewerbliche Mieteinheiten in Erwitte sind, mit der Ausnahme einer Einheit, an Unternehmen vermietet, die bereits seit mehreren Jahren an diesem Standort ihren Sitz haben.

III. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im abgelaufenen Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt nach aktueller Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) im Jahreswirtschaftsbericht 2022 preisbereinigt in einem Umfeld weiterhin vorhandener wirtschaftlicher Unsicherheiten aufgrund der weltweiten Corona-Pandemie - nach einer der stärksten Rezessionen seit Jahrzehnten im Jahr 2020 – um 2,7 % gewachsen. Die Konjunktur hat damit gegenüber dem Vorjahr wieder an Dynamik gewonnen.

Die Arbeitslosenquote ist, von 5,0 % im Jahr 2019 kommend, pandemiebedingt im Jahr 2020 auf 5,9 % gestiegen und hatte damit das niedrigste Niveau seit über 25 Jahren verlassen. Jedoch war der Einbruch der Erwerbstätigen nicht so stark wie in der Gesamtwirtschaft, was vorrangig auf den Einsatz der sprunghaft gestiegenen Kurzarbeit zurückzuführen ist. Im Jahr 2021 konnte sie leicht auf 5,7 % sinken. Für 2022 wird bei Erholung der Wirtschaft eine Arbeitslosenquote auf geringerem Niveau bei 5,1 % erwartet und entspräche dem Niveau vor Beginn der Pandemie Ende 2019.

Umfang und Dauer wirtschaftlicher Einflüsse aufgrund der gegenwärtigen politischen Zuspitzungen in Osteuropa, speziell der militärischen Auseinandersetzungen Russlands in der Ukraine, lassen sich zum Zeitpunkt der Berichterstellung nur schwer einschätzen.

Der Arbeitsmarkt im Jahr 2021 war trotz Pandemie von einer robusten Grunddynamik geprägt. Die Erwerbstätigkeit legte im Jahresverlauf kräftig zu. Aufgrund des statistischen Unterhangs aus dem Vorjahr schlug sich dies allerdings nicht in einem Anstieg des Jahresdurchschnitts nieder. Auch Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit haben sich im vergangenen Jahr deutlich reduziert. Die Inanspruchnahme von Kurzarbeit stieg im Frühjahr 2021 zwar zunächst nochmal an, als Teile der Dienstleistungsbereiche von Schließungen betroffen waren, mit den Öffnungen reduzierte sich die Zahl der Kurzarbeitenden aber wieder deutlich, wobei ihre Zahl im verarbeitenden Gewerbe wegen anhaltender Lieferengpässe nicht vollständig zurückgeführt wurde. Am Jahresende kam es erneut zu einem leichten Anstieg im Zuge einer weiteren Infektionswelle. Im laufenden Jahr 2022 wird sich die registrierte Arbeitslosigkeit voraussichtlich weiter verringern. Der Beschäftigungsaufbau dürfte sich fortsetzen und die Kurzarbeit dürfte sich weiter verringern.

Im Jahr 2021 hat sich der Anstieg des Verbraucherpreisindex (VPI) in Deutschland spürbar auf jahresdurchschnittlich 3,1 % erhöht, während er im Vorjahr 2020 bei nur 0,5 % gelegen hatte. Die Inflationsrate in Deutschland lag damit im Jahr 2020 deutlich unter und im Jahr 2021 deutlich über der Zielmarke der Europäischen Zentralbank für den gesamten Euroraum von 2,0 %. Die für das Jahr 2022 erwartete Kerninflationsrate, die die stark volatilen Preise für Nahrungsmittel und Energie nicht berücksichtigt, soll bei 1,3 % liegen und damit unterhalb der Zielinflation im Euroraum.

Maßgeblich für diese Entwicklung war eine Reihe von Sondereffekten. Neben Angebotseffekten wirkte die starke globale Nachfrage nach fossilen Energieträgern preistreibend. Im zweiten Halbjahr 2020 kam es aufgrund der Umsatzsteuersatzsenkung zu verminderten Verbraucherpreisen gegenüber dem zweiten Halbjahr 2019. Im Gegenzug war im Jahr 2021 sechs Monate lang die Vorjahresbasis durch die verminderten Umsatzsteuersätze verringert und die Inflationsrate im Jahr 2021 dementsprechend erhöht. Ähnlich war der Effekt der Energiepreise sowie der Import- und Rohstoffpreise auf die Inflation. Nach Ausbruch der Pandemie im Frühjahr 2020 waren sie im Zuge des damit einhergehenden starken Nachfragerückgangs zunächst spürbar gesunken, während sie sich dann infolge der weltwirtschaftlichen Belebung wieder sehr deutlich erhöhten.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist allerdings davon auszugehen, dass die erwartete Inflationsrate im Jahr 2022 nicht erreicht werden kann. Aufgrund der derzeitigen politischen und damit verbundenen wirtschaftlichen Entwicklungen in Osteuropa, der Ukraine und Russlands ist von einer sich verändernden Energie- und Rohstofflage auszugehen, was zumindest kurz- bis mittelfristig zu deutlich höheren Energie- und Rohstoffpreisen und damit deutlich höheren Verbraucherkosten führen wird.

Die Finanzierungsbedingungen im Euroraum bleiben, dem Jahreswirtschaftsbericht 2022 des BMWi folgend, äußerst günstig. Die weiterhin expansive Ausrichtung der Geldpolitik hält dabei das gesamte Zinsumfeld niedrig. Die europäische Geldpolitik der EZB steht damit der Anfang 2022 erfolgten Ankündigung der Zentralbank der USA, die restriktive Maßnahmen in mehreren Zinsschritten für 2022 angekündigt hat, entgegen. Der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank im Euroraum wird von der Bundesregierung zunächst weiterhin bis Ende 2022 bei 0,0 % angenommen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichtes sind die Zinsmärkte allerdings sehr volatil. Konnten zu Beginn des Jahres 2022 noch Konditionen auf dem Zinsniveau des Jahres 2021 abgeschlossen werden, sind gerade im Zuge der Entwicklungen in Osteuropa und der Ukraine die Zinssätze Seit März 2022 für besicherte mittel- und langfristige Kredite um mehr als 200 Basispunkte gestiegen.

Seitens des BMWi wird in der Prognose für das Jahr 2022 eine Erholung des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes mit 3,6 % weiter verbessert zum Niveau des Jahres 2021 erwartet. Die Prognose steht dabei unter der Voraussetzung, dass die pandemiebedingten Auswirkungen auf die Wirtschaft, aufgrund weltweit getroffener Maßnahmen zur Eindämmung, weiterhin deutlich reduziert werden. Das Wirtschaftswachstum 2022 sollte damit besser aussehen als im Vorjahr, die Wirtschaftsleistung wird jedoch, selbst bei einem optimalen Verlauf, noch nicht das alte Niveau vor der Pandemie erreichen. Der Einstieg in das Jahr 2022 fällt dabei durch die Corona-Pandemie insbesondere in den Dienstleistungsbereichen noch gedämpft aus. Im weiteren Jahresverlauf sollte die konjunkturelle Erholung nach Abflachung des Infektionsgeschehens und der damit verbundenen Rücknahme der Einschränkungen aber wieder spürbar an Fahrt gewinnen. Die Industrie dürfte ihre Produktion merklich ausweiten können, sobald sich die Lieferengpässe im Jahresverlauf allmählich auflösen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts ist zu erwarten, dass die vorgenannten Prognosen aufgrund des Krieges in der Ukraine und den damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen nicht eingehalten werden können und somit noch deutlich zu reduzieren sind.

Entwicklung der Pflege- und Klinikwirtschaft in Deutschland



Die WS I ist ausschließlich ausgerichtet auf die Investition und Bewirtschaftung der Sozialimmobilie „Tageseinrichtung Marsberg“. Die Rahmendaten der Pflege- und Klinikwirtschaft gewinnen somit für die Unternehmensentwicklung an Bedeutung.

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

Auf dem Investmentmarkt erreichten Gesundheitsimmobilien im Jahr 2021, so der ZIA in seinem aktuellen Frühjahrsgutachten, ein Transaktionsvolumen von 3,7 Mrd. Euro. Davon entfielen 2,2 Mrd. Euro auf Pflegeheime, knapp 900 Mio. Euro auf Einrichtungen des betreuten Wohnens sowie 600 Mio. Euro auf Kliniken und Arzthäuser. Im Segment der Pflege- und Seniorenheime ist der Umsatz gegenüber 2011 (300 Mio. Euro) um 780 % gestiegen. Das Transaktionsvolumen mit Pflegeimmobilien knackte 2016 erstmals die Milliardengrenze. Seitdem schwankt es deutlich zwischen 1,08 Mrd. Euro im Jahr 2017 und 3,16 Mrd. Euro im Jahr 2020. Ein Großteil der Transaktionen entfiel dabei auf Pflegeheime. Der Umsatz mit Einrichtungen des betreuten Wohnens lag 2021 bei rund 28 %. Die Renditen (Spitzenrenditen) für Pflegeheime sind laut ZIA zwischen 2011 und 2021 kontinuierlich gesunken, von 7,4 % auf 3,9 %. Im Segment des betreuten Wohnens fielen die Spitzenrenditen noch deutlich niedriger aus und betrugen 2021 2,3 % (2011: 4,8 %). In diesem Segment orientieren sich die Renditen an den Renditen von Wohnimmobilien.

Der ZIA führt in seinem Frühjahrsgutachten 2022 weiter aus, dass der Neubau trotz des enorm gestiegenen Interesses der Investoren ähnlich wie bei Wohnimmobilien nicht mit der steigenden Nachfrage mithalten kann. Geeignete Baugrundstücke und Pflegefachkräfte sind knapp. Nachholbedarf gibt es auch bei der Modernisierung von vorhandenen Pflegeeinrichtungen. Diese müssen teilweise sowohl baulich als auch bezogen auf die Einzelzimmervorgaben auf den aktuellen Stand gebracht werden. Die altersgerechte Anpassung privater (selbstgenutzter) Immobilien oder Mietwohnungen sowie deren Neubau ist ebenfalls eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Die aktuelle Auslastung der Pflegeeinrichtungen, aber auch die zukünftige demografische Entwicklung sind regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Großer Handlungsbedarf besteht vor allem in den westdeutschen Flächenländern. In Nordrhein-Westfalen fehlen, so der ZIA, bis 2040 rund 117.000 zusätzliche Plätze.

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

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen, Fachpflegeeinrichtungen und Behindertenheime 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, 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.

In Europa ist zudem weiterhin ein grenzüberschreitender Konzentrationsprozess in der Pflegewirtschaft feststellbar. Große börsennotierte Pflegekonzerne, insbesondere aus dem Ausland (z.B. Belgien, Frankreich), verstärken ihr Wachstum durch den Zusammenschluss mit deutschen Pflegeheimbetreibern bzw. Betreibergruppen. Die Investitionsobjekte der EWZ sind von diesem Prozess aktuell nicht betroffen.

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 Pflegebedürftigen.

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 91 %, und damit leicht oberhalb des letzten Auswertungstichtages 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 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

Das Geschäftsjahr 2021 war im Wesentlichen geprägt von der Vermietung/Verpachtung der eigenen Immobilienobjekte sowie der Immobilien in den Objektbesitzgesellschaften. Darüber hinaus wurden weitere Transaktionen in das Anlagevermögen der EWZ vorgenommen.

Die EWZ ist gemäß Beschluss der Gesellschafter in 02/2021 eine neue Beteiligung am S-AIF Westfälische Sozialimmobilien II Haus Phöbe Warburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG eingegangen. Die Gesellschaft ist Eigentümer eines Grundstücks in Warburg, auf dem sie zur Zeit eine Sozialimmobilie als Senioren- und Pflegeheim errichtet. Nach Fertigstellung des Objektes wird das Senioren- und Pflegeheim „Haus Phöbe“ an die Evangelische Frauenhilfe zu Westfalen e.V., Soest, langfristig verpachtet. Insgesamt hat sich die EWZ



mit TEUR 860,0 zzgl. 5 % Agio an der WS II beteiligt, was einem Anteil von 24,9 % des gesamten Kommanditkapitals entspricht. Finanziert wurde der Kaufpreis u.a. durch die Aufnahme eines Darlehens der Sparkasse i.H.v. TEUR 473,0. Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 73,5. Beginnend mit dem 01.03.2022 ist die EWZ ausschüttungsberechtigt. Die Ausschüttung erfolgte plangemäß in voller Höhe.

Eine weitere Beteiligung ist die EWZ in 11/2021 am S-AIF Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG eingegangen. Diese Gesellschaft ist Eigentümer eines Senioren- und Pflegeheimes „Haus Sonne“ in Bad Driburg, das langfristig an eine regionale Betreibergesellschaft verpachtet ist. Diese regionale Betreibergesellschaft betreibt auch im Geschäftsverbund das Seniorenzentrum in Steinhausen. Insgesamt hat sich die EWZ mit einem Kapital i.H.v. insgesamt TEUR 550,0 zzgl. 5 % Agio beteiligt. Nach Abschluss der Platzierungsphase der WS III beträgt der Kommanditkapitalanteil der EWZ am WS III voraussichtlich 23,9 %. Finanziert wurde der Kaufpreis u.a. durch die Aufnahme eines Darlehens bei einer Sparkasse i.H.v. TEUR 288,7. Die Anschaffungsnebenkosten betragen TEUR 46,9. Beginnend mit dem 01.12.2022 ist die EWZ ausschüttungsberechtigt.

Die Verkehrswerte der Immobilien wurden auf Basis der Wertermittlungsverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt und betragen zum Stichtag insgesamt TEUR 21.148,2 (Vorjahr: TEUR 19.199,1). Die Anschaffungsnebenkosten veränderten sich aufgrund der zu berücksichtigten AfA und der Transaktionen um TEUR 53,8 auf TEUR 442,1 (Vorjahr: TEUR 388,3). Die Barmittel betragen zum Stichtag TEUR 418,4 (Vorjahr: TEUR 1.057,5).

Im Geschäftsjahr konnte mit dem langjährigen Mieter des Objektes Recklinghausen der Mietvertrag um weitere 10 Jahre zu leicht verbesserten Mietkonditionen verlängert werden. Durch diesen Effekt erhöhte sich der Verkehrswert der Immobilie um TEUR 203,0 auf nunmehr TEUR 1.559,0 (Vorjahr: TEUR 1.356,0).

Die bestehenden langfristigen Finanzierungen wurden im Geschäftsjahr teilweise neu abgeschlossen. Für die Finanzierung des Geschäftsanteils an der WS II wurde eine langfristige Finanzierung i.H.v. TEUR 473,0 bis zum 30.12.2025 bei einer Sparkasse zu einem Zins i.H.v. 1,3 % abgeschlossen. Darüber hinaus wurde für die Beteiligung an der WS III eine Finanzierung bei einer Sparkasse i.H.v. TEUR 288,7 abgeschlossen. Der Zinssatz für die Finanzierung beträgt 1,35 % und ist bis zum 30.10.2026 befristet.

In 06/2021 wurde die langfristige Finanzierung des Gewerbeobjektes Recklinghausen neu strukturiert. Der bisherige Finanzierungspartner wurde durch eine Sparkasse entschädigungsfrei abgelöst. Die EWZ hat einen langfristigen Darlehensvertrag i.H.v. TEUR 475,0 mit einem Zinssatz von 0,99 % bis zum 30.05.2031 abgeschlossen.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich im Berichtsjahr um die planmäßigen Tilgungen sowie um die Neuaufnahmen langfristiger Darlehen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligungen an der WS II und WS III um insgesamt TEUR 357,3. Zum Bilanzstichtag betrug das langfristige Fremdkapital TEUR 10.519,7 (Vorjahr: TEUR 10.162,4).

Es wurden plangemäß zwei halbjährliche Ausschüttungen im Februar und August des Geschäftsjahres 2021 i.H.v. 5,0 % p.a. auf das gemäß Gesellschaftsvertrag berechnete Kapital geleistet. Die Zahlungsfähigkeit der EWZ war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit gegeben.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein positives realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR 155,4 (Vorjahr: TEUR 140,2), erwirtschaftet. Aus den Zeitwertveränderungen (Neu-/Folgebewertung der Objekte sowie Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten) ergab sich ein nicht realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR 620,9 (Vorjahr: TEUR 2,4), so dass die Ertragsrechnung nach KARBV ein positives Gesamtergebnis von TEUR 776,3 (Vorjahr: TEUR 142,7) ausweist.

Realisiertes Ergebnis

Die im realisierten Ergebnis aus Investmenttätigkeit mit TEUR 565,1 (Vorjahr: TEUR 619,2) ausgewiesenen Erträge aus Sachwerten betreffen die erwirtschafteten Nettokaltmieten aus den eigenen Objekten. Insgesamt reduzierten sich diese Einnahmen um TEUR 54,1. Dies resultiert im Wesentlichen auf den nicht mehr erwirtschafteten Mieten des im Jahr 2020 verkauften Objektes Dortmund. Die Miet-/Pachtzahlungen wurden seitens der Mieter im Wesentlichen vertrags- und fristgerecht geleistet.

Zinserträge und ähnliche Erträge wurden im Wesentlichen aus ausstehenden Einlagen der Gesellschafter i.H.v. TEUR 161,1 (Vorjahr: TEUR 167,0) und aus den aus den Objektbesitzgesellschaften erwirtschafteten Überschüssen i.H.v. TEUR 32,7 (Vorjahr: TEUR 0,0) erwirtschaftet. Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen periodenfremde Erträge sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen.

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 310,9 auf nunmehr TEUR 572,7 (Vorjahr: TEUR 883,6) gesunken. Deutlich gesenkt wurden die Zinsaufwendungen um TEUR 30,1 auf TEUR 81,3 (Vorjahr: TEUR 111,4). Die Verwaltungskosten verringerten sich insgesamt um TEUR 106,9 auf nunmehr TEUR 218,1 (Vorjahr: TEUR 325,0). Die sonstigen Aufwendungen der Gesellschaft haben sich ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert. Sie sanken um TEUR 152,1 auf nunmehr TEUR 55,7 (Vorjahr: TEUR 207,8). Gründe für diese Kostenreduzierungen lagen vor allem in den im Geschäftsjahr 2020 im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie in Dortmund verbundenen einmaligen Aufwendungen für den Immobilienmakler sowie zusätzlichen Bankgebühren bei der Ablösung der Finanzierung in Dortmund.

Nicht realisiertes Ergebnis

Das Nettoergebnis von TEUR 620,9 (Vorjahr: 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. Aufgrund einiger im Geschäftsjahr 2021 durchgeführter Mieterhöhungen entsprechend der Mietverträge sowie des langfristigen Vertragsabschlusses für das Objekt in Recklinghausen haben sich im Geschäftsjahr die Marktwerte der Folgebewertungen trotz der um ein Jahr geringeren Restnutzungsdauer der Immobilien erhöht. Die in den vergangenen Jahren erfolgten Reduzierungen der Liegenschaftszinssätze aufgrund steigender Immobilienpreise (mit in der Folge steigenden Immobilienwerten) haben wir aus Vorsichtsgründen nicht in den Folgebewertungen berücksichtigt.

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 31.12.2021 beträgt das Eigenkapital nach KARBV TEUR 11.521,8. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Eigenkapital von TEUR 10.569,5 um TEUR 952,3 erhöht. Bezogen auf die Bilanzsumme nach KARBV von TEUR 16.430,1 ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 70,1 % (Vorjahr: 70,7 %).

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB dürfen Kredite nur bis zur Höhe von 60 Prozent des Wertes des geschlossenen Publikums-AIF (Verkehrswert der Vermögensgegenstände) aufgenommen werden. Zum Bilanzstichtag beträgt der Leverage 48,7 % (Vorjahr: 51,9 %) und liegt somit im Rahmen der Anlagegrenzen.

Liquidität

Die EWZ konnte während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2021 sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Objektbesitzgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen. Zum 31.12.2021 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel i.H.v. TEUR 418,4 (Vorjahr: TEUR 1.057,5).

3. Gesamtaussage

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

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie führten im Geschäftsjahr 2021 in den Sozial- und Gewerbeimmobilien zu enormen zusätzlichen Belastungen der Betreiber und deren Personal. Dies zeigte sich insbesondere im Mehraufwand für Hygienemaßnahmen und Besuchsregelungen. Auf die Entwicklung der EWZ hatten die Mehraufwendungen keinen Einfluss. Trotz aller Unsicherheiten im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird nicht damit gerechnet, dass sich daraus wesentliche negative Auswirkungen für die EWZ ergeben.

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 7.470,6 (Vorjahr: TEUR 8.630,5).

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

Vertragliche und außervertragliche Ansprüche auf Ersatz unmittelbarer oder mittelbarer Schäden sind nach dem Bestellsungsvertrag 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 schuldhaftige Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf, begangen wurde oder (iv) eine Verletzung von Pflichten aus § 306 KAGB ggf. in Verbindung mit § 307 Abs. 3 KAGB vorliegt.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt pro Jahr bis zu 2,14 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts 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 2021 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 6,4 inklusive Umsatzsteuer, was 0,06 % des Nettoinventarwertes (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) zum 31.12.2021 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 2021 insgesamt Vergütungen i.H.v. TEUR 58,8 (Vorjahr: TEUR 66,6).

IV. Prognosebericht

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

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts befindet sich die EWZ gemäß dem Beschluss der Gesellschafter in Verkaufsverhandlungen für das Objekt in Olsberg. Sollten diese Verhandlungen – wie von der Geschäftsleitung erwartet – erfolgreich beendet werden, ist mit der Transaktionsabwicklung im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 zu rechnen.



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.

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

Im Jahr 2021 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 2022 werden ebenfalls Auszahlungen i.H.v. 5,0 % p.a. auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital geplant.

Die KVG geht 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 weiterhin hohem Niveau im Vergleich zu vergleichbaren Kapitalanlagen im Euroraum erfolgen können. Mögliche Anpassungen der Ausschüttung, die innerhalb der Gesellschaft und der KVG im Liquiditätsmanagement eng begleitet werden, stehen zum einen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Steigerung der Kosten der EWZ durch die Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen des KAGB (die der Sicherheit der Anleger dienen) und zum anderen in sinkenden Renditen bei zu erwerbenden Vermögensgegenständen sowie über das steigende Alter der Immobilien erhöhten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen.

V. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Risikomanagementsystem

Ziele des Risikomanagementsystems

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

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

Risikomanagementsystem

Die Ausgestaltung des Risikomanagementsystems im Rahmen des KAGB orientiert sich dabei an den bestehenden Richtlinien zum Risikomanagement wie insbesondere an den Mindestanforderungen an das 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 -reporting in standardisierter und regelmäßiger Form.

Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Marktpreisrisiken

Die Immobilienmärkte befinden sich in der Endphase eines Aufschwunges, steigender Zinssätze und erster rezessiver Tendenzen. Die Nachfrage übersteigt in einigen Teilmärkten noch das Angebot. Dies beinhaltet das Risiko steigender Kaufpreismultiplikatoren bzw. sinkender Mietrendite. Erfahrungen aus angekauften bzw. erwerbaren Immobilien zeigen, dass es der KVG zunehmend schwieriger und mit erhöhtem Aufwand gelingt, Objekte entsprechend der Anlagebedingungen zu erwerben, die in einem Umfeld geringer Kapitalmarktzinsen nicht in jedem Fall Ausschüttungen oberhalb von 3,0 % 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 vorgeschriebenem Prozess zur Qualitätssicherung von Ankaufsentscheidungen. Bei dieser Prüfung werden die Zielinvestments dahingehend untersucht, 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 Objektankaufs und anschließend durch direkte Kommunikation mit den Mietern.

Fremdfinanzierungsrisiken

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

Im Jahr 2021 hat die EWZ zwei neue langfristige Finanzierungen i.H.v. TEUR 761,7 bei einer Sparkasse aufgenommen. Diese wurden im Rahmen der Abwicklung der Transaktionen (Erwerb der Kommanditbeteiligungen an der WS II und WS III) gewährt. Die Darlehen ist grundbuchrechtlich, nachrangig besichert. Zusätzlich wurden die Kommanditbeteiligungen an die finanzierende Bank abgetreten.

Darüber hinaus wurde eine neue Finanzierung zu deutlich günstigeren Zinskonditionen bei gleichzeitiger Ablösung der bestehenden Finanzierung vorgenommen. Weitere Finanzierungen bei Kreditinstituten wurden im Geschäftsjahr 2021 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.

Marktrisiko im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken

Auswirkungen auf den Wert einer Investition können auch Risiken aus dem Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung beinhalten. So kann sich z.B. der Wert der Investition verändern, wenn Mieter / Pächter nicht nachhaltig handeln und während der Bewirtschaftungsphase keine Investitionen in nachhaltige Veränderungen vorgenommen werden. Ebenso können sich strategische Ausrichtungen beim Mieter / Pächter sowie der EWZ, die Nachhaltigkeit nicht berücksichtigen, negativ auf den Wert einer Investition auswirken. Das Reputationsrisiko, das aus nichtnachhaltigem Handeln entsteht, kann sich ebenfalls negativ auf den Wert auswirken. Nicht zuletzt können auch physische Schäden durch den Klimawandel oder Maßnahmen zur Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft negative Auswirkungen auf den Wert einer Investition haben.

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

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



Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der EWZ ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass einzelne Mieter/Pächter ihren vertraglichen Verpflichtungen aus den Miet-/Pachtverträgen nicht nachkommen und die EWZ nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen der Mieter/Pächter generieren kann. Mit Streuung des Risikos, gemäß genehmigter Anlagebedingungen, über mehr als drei Objektstandorte, mehr als fünf Immobilien, Aufteilung in verschiedene Arten von Vermögensgegenständen (Sachwerte und Beteiligungen) sowie Streuung nach wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Vermietung innerhalb der Assetklasse Immobilien wird das Hauptanlagerisiko eines Totalverlustes 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. erwerbaren Immobilien zeigen, dass es der KVG bei aller Markttiefe zunehmend schwieriger und nur mit erhöhtem Aufwand gelingt, Objekte entsprechend der Anlagebedingungen auszuwählen, die in einem Umfeld geringer Kapitalmarktzinsen nicht in jedem Fall Ausschüttungen oberhalb von 3,0 % 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 Gesundheits-, Senioren- und Pflegeimmobilienmarkt. Aufgrund der sehr guten Zukunftsaussichten erwartet die KVG, dass sich in diesem Markt entsprechend gute Erträge erwirtschaften lassen. Aufgrund der langjährigen Erfahrungen sieht die KVG trotz des Wettbewerbs weiterhin die Möglichkeit attraktiver Investments.

3. Gesamtaussage

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

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

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

VII. Nachtragsbericht

Bis zur Aufstellung des Lageberichts haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2021 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Bilanz zum 31. Dezember 2021



	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Investmentbetriebsvermögen		
A. Aktiva		
Vermögenswerte	10,00 €	10,00 €
B. Passiva		
Verbindlichkeiten		
II. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Sachanlagen	13.298.665,49 €	12.669.983,40 €
2. Anschaffungsnebenkosten	442.056,45 €	388.345,13 €
3. Beteiligungen	2.131.300,00 €	642.500,00 €
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Barmittel	418.356,57 €	1.057.503,77 €
5. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	32.782,98 €	60.188,85 €
b) Zins- und Dividendenansprüche	0,00 €	0,00 €
c) Andere Forderungen	35.217,90 €	68.000,88 €
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.645,60 €	16.291,78 €
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	70.085,82 €	82.068,26 €
Aktiva Investmentanlagevermögen	16.430.120,81 €	14.958.553,89 €
B. Passiva		
1. Rückstellungen	26.000,00 €	24.500,00 €
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	4.671.851,07 €	4.121.169,83 €
b) sonstige Darlehen	104.586,27 €	4.776.437,34 €
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.917,84 €	37.701,41 €
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	1.338,10 €	1.338,10 €
b) Andere	55.735,74 €	57.073,84 €
5. Passive Rechnungsabgrenzung	5.859,52 €	2.981,15 €
6. Ausgleichsposten für eigene Anteile	25.000,00 €	0,00 €
7. Eigenkapital		



		Geschäftsjahr	Vorjahr
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	10.782.382,46 €		10.450.940,23 €
b) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	739.449,71 €	11.521.832,17 €	118.570,20 €
Summe Passiva		16.430.120,71 €	14.958.553,89 €

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

		Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Verwaltungstätigkeit			
1. Erträge		226.996,00 €	229.216,69 €
2. Aufwendungen		259.499,34 €	237.660,70 €
realisiertes Ergebnis aus Verwaltungstätigkeit		-32.503,34 €	-8.444,01 €
II. Investmentstätigkeit			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	565.136,25 €		619.221,41 €
b) Zinsen und ähnliche Erträge	195.733,98 €		169.612,83 €
c) sonstige betriebliche Erträge	7.250,35 €	768.120,58 €	40.748,48 €
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	81.307,18 €		111.427,09 €
b) Bewirtschaftungskosten	166.346,09 €		174.321,64 €
c) Verwaltungsvergütung	218.129,16 €		325.035,56 €
d) Verwahrstellenvergütung	16.076,99 €		15.245,02 €
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	35.175,08 €		33.672,23 €
f) Sonstige Aufwendungen	55.665,25 €	572.699,75 €	223.944,54 €
3. Ordentlicher Nettoertrag		195.420,83 €	-54.063,36 €
4. Veräußerungsgeschäfte			
a) Realisierte Gewinne	0,00 €		202.756,06 €
b) Realisierte Verluste	-7.500,00 €	-7.500,00 €	0,00 €
5. Realisiertes Ergebnis aus Investmentstätigkeit		187.920,83 €	148.692,70 €
6. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		155.417,49 €	140.248,69 €
7. Zeitwertänderung			
a) Ergebnis aus der Bewertung ohne Liquiditätsauswirkung	687.585,69 €		119.797,35 €



	Geschäftsjahr	Vorjahr
b) Aufwand aus der Bewertung mit Liquiditätsauswirkung	0,00 €	60.892,67 €
c) Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten	66.706,18 €	56.496,01 €
nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	620.879,51 €	2.408,67 €
8. Ergebnis des Geschäftsjahres	776.297,00 €	142.657,36 €
9. Gutschrift / Belastung Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	620.879,51 €	2.408,67 €
10. Gutschrift / Belastung auf dem Kapitalkonto V	155.417,49 €	140.248,69 €
11. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00 €	0,00 €

Anhang

Allgemeines

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 der EWZ wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Überblick

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr		2019
Verkehrswert Grundvermögen	21.148,2	TEUR	19.199,1	TEUR	20.214,6
					TEUR



	Geschäftsjahr		Vorjahr		2019	
Anschaffungsnebenkosten	442,1	TEUR	388,3	TEUR	442,8	TEUR
Beteiligung an Komplementärin	25,0	TEUR	0,0	TEUR	0,0	TEUR
Barmittel	418,4	TEUR	1.057,5	TEUR	572,7	TEUR
Forderungen	68,0	TEUR	101,9	TEUR	107,4	TEUR
sonstige Vermögensgegenstände	1,6	TEUR	19,6	TEUR	21,0	TEUR
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	70,1	TEUR	82,1	TEUR	93,7	TEUR
Wert der Vermögensgegenstände	22.173,4	TEUR	20.848,5	TEUR	21.452,1	TEUR
langfristige Kredite	10.519,7	TEUR	10.162,4	TEUR	11.057,7	TEUR
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	131,9	TEUR	116,6	TEUR	258,7	TEUR
Nettoinventarwert	11.521,8	TEUR	10.569,5	TEUR	10.135,7	TEUR

Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) dürfen die langfristigen Kredite 60 % der Verkehrswerte der sich im Fondsvermögen befindlichen Vermögensgegenstände nicht übersteigen. Bei Verkehrswerten von insgesamt TEUR 21.590,3 ergibt sich in der Summe eine Kreditbelastung i.H.v. 48,7 %. **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
d). Gebäudenutzfläche	1.018,0 qm
e). Leerstandsquote	7,3 %
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete	51.290,86 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote	6,8 %
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)	40,2 %
i). Verkehrswert (aus Folgebewertung)	1.002.000,00 €
j). Kaufpreis Gebäude - Erbbaurecht	1.140.000,00 €



Erbbaugrundstück		155.000,00 €
k). 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 €
l). 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 31.12.2021		6.878,67 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		13.300,00 €
Reparatur/Austausch von Dachfenstern		6.300,00 €
Moderernisierung Klingel-Rufanlage		7.000,00 €

Wohngebäude Ahlen

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

a). Grundstücksgröße	917,0 qm
b). Art und Lage	Wohngebäude Beumers Wiese 7 59227 Ahlen
c). Baujahr	1997
d). Gebäudenutzfläche	467,0 qm
e). Leerstandsquote	0 %
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete	28.248,28 €



g). Nutzungsentgeltausfallquote			0 %
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			36,3 %
i). Verkehrswert (aus Folgebewertung)			828.000,00 €
j). Kaufpreis			730.000,00 €
k). Anschaffungsnebenkosten			30.174,85 €
Grunderwerbsteuer	3,5 %	25.550,00 €	
Notargebühren	0,4 %	2.873,85 €	
sonstige Kosten	0,2 %	1.751,00 €	
	4,1 %	30.174,85 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		3.017,49 €	
Buchwert zum 31.12.2021			0,00 €
l). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
m). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			6.000,00 €
Malerarbeiten Treppenhaus		6.000,00 €	

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 59590 Geseke	Garagenanlage von-Ketteler-Straße 59590 Geseke	Wohngebäude Eickhoffer Weg 2, 4 59590 Geseke
c). Baujahr	1970	1970	1969
d). Gebäudenutzfläche	2.508,0 qm		836,0 qm
e). Leerstandsquote		8,9 %	
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		160.215,93 €	
g). Nutzungsentgeltausfallquote		8,5 %	
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		43,2 %	
i). Verkehrswert (aus Folgebewertung)	2.083.000,00 €	122.000,00 €	657.000,00 €
j). Kaufpreis und Sanierungsaufwendungen			
Gebäude - Erbbaurecht		1.732.200,00 €	
Erbbaugrundstück		365.000,00 €	
k). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude		75.544,70 €	
Grunderwerbsteuer	5,0 %	33.860,00 €	



Notargebühren	0,5 %	3.533,70 €	
sonstige Kosten	5,6 %	38.151,00 €	
	11,2 %	75.544,70 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		7.554,47 €	
Buchwert zum 31.12.2021		7.554,47 €	
I). 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 31.12.2021		15.128,35 €	
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine	keine	keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	5.000,00 €		
Außenanlagen - Profilierung	5.000,00 €	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	Baugrundstücke	
	von-Ketteler-Straße	von-Ketteler-Straße	
	59590 Geseke	59590 Geseke	
c). Baujahr			
d). Fremdfinanzierungsquote		94,2 %	
e). Verkehrswert (aus Folgebewertung)		63.000,00 €	178.000,00 €
f). Kaufpreis		111.000,00 €	
g). Anschaffungsnebenkosten		11.591,39 €	
Grunderwerbsteuer	6,5 %	7.215,00 €	
Transaktionsgebühren		3.962,70 €	
Notargebühren	0,3 %	341,01 €	
sonstige Kosten	0,1 %	72,68 €	
	10,4 %	11.591,39 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		1.159,14 €	

Buchwert zum 31.12.2021	8.113,97 €	
h). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine	keine
i). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	keine

Investitionen in Gewerbeobjekte

Gewerbeobjekt Kiel

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

a). Grundstücksgröße		2.700,0 qm
b). Art und Lage		Gewerbeobjekt Tonberg 9 24113 Kiel
c). Baujahr		2009
d). Gebäudenutzfläche		941,0 qm
e). Leerstandsquote		0,0 %
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		96.000,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote		0,0 %
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		28,7 %
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		9 Jahre
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)		1.483.000,00 €
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 31.12.2021			19.006,98 €
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
o). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine
Gewerbeobjekt Recklinghausen			
Mit der notariellen Urkunde vom 18.12.2014 wurde das Gewerbeobjekt in Recklinghausen erworben. Nutzen und Lasten des Objektes ist am 01.01.2015 auf die EWZ übergegangen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit notarieller Urkunde das entsprechende Erbbaugrundstück erworben. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:			
a). Grundstücksgröße			2.759,0 qm
b). Art und Lage	Gewerbeobjekt		
	Maria-von-Linden-Straße 2		
	45665 Recklinghausen		
c). Baujahr			2012
d). Gebäudenutzfläche			1.059,0 qm
e). Leerstandsquote			0,0 %
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			86.745,50 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0,0 %
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			37,9 %
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			7,4 Jahre
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)			1.559.000,00 €
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 31.12.2021			25.152,57 €
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 31.12.2021			6.919,05 €
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
o). etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen			7.300,00 €
Durchsturzsicherung Lichtkuppeln		4.300,00 €	
Außenleiter Fassade		3.000,00 €	
Gewerbeobjekt Münster			
Mit der notariellen Urkunde vom 08.08.2019 wurde das Gewerbeobjekt in Münster erworben. Nutzen und Lasten des Objektes ist am 01.10.2019 auf die EWZ übergegangen.			
a). Grundstücksgröße			4.299,0 qm
b). Art und Lage		Gewerbeobjekt	
		Gustav-Stresemann-Weg 64	
		48155 Münster	
c). Baujahr			2001
d). Gebäudenutzfläche			1.050,0 qm
e). Leerstandsquote			0,0 %
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			94.800,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0,0 %
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			61,4 %
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			8,4 Jahre
j). Verkehrswert (im Erwerbsjahr Kaufpreis)			1.350.000,00 €
k). Kaufpreis			1.515.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude			186.177,00 €
Grunderwerbsteuer lt. Bescheid	3,5 %	52.305,00 €	
Transaktionsgebühren	3,6 %	54.085,50 €	
Maklergebühren	3,6 %	54.085,50 €	
Finanzierungsbeschaffung	1,6 %	23.800,00 €	

Notargebühren	0,1 %	1.901,00 €
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,0 %	0,00 €
	12,3 %	186.177,00 €
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		18.617,70 €
Buchwert zum 31.12.2021		148.941,60 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		6.000,00 €
Fassade - Abdichtung zum Erdreich überarbeiten		6.000,00 €

Teileigentumseinheiten Erwitte

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

a). Grundstücksgröße		383,0 qm	829,0 qm
b). Art und Lage		Gewerbliche Einheiten	
	Hellweg 13	Hellweg 15-17	
	59567 Erwitte	59597 Erwitte	
c). Baujahr		2001	
d). Gebäudenutzfläche		220,0 qm	420,9 qm
e). Leerstandsquote		25,0 %	
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		44.569,05 €	
g). Nutzungsentgeltausfallquote		14,9 %	
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		62,9 %	
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			
j). Verkehrswert		822.000,00 €	
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 31.12.2021		21.995,14 €	
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine	
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine	



Investitionen in Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Erwerbsjahr	Kapital der Gesellschaft	Quote	Verkehrswert
I. S.F. 6 GmbH & Co. Vermögensanlage KG	Salzkotten	2007	3.351.737,18 €	6,6 %	163.100,00 €
Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG	Salzkotten	2016	1.850.000,00 €	100,0 %	3.179.104,27 €
Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (S-AIF)	Salzkotten	2020	2.000.000,00 €	30,0 %	551.800,00 €
Westfälische Sozialimmobilien II Haus Phöbe Warburg GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (S-AIF)	Salzkotten	2021	3.450.000,00 €	24,9 %	627.600,00 €
Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (S-AIF)	Salzkotten	2021	2.300.000,00 €	23,9 %	763.800,00 €
					5.285.404,27 €

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
c). Baujahr	33142 Büren 2017
d). Gebäudenutzfläche	4.391,0 qm
e). Leerstandsquote	0,0 %
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete	505.665,66 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote	0,0 %
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)	71,7 %
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	2, 7, 17 Jahre
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)	8.629.000,00 €
k). Anschaffungs-, Herstellkosten	8.006.897,92 €
l). Anschaffungsnebenkosten	45.731,37 €
Grunderwerbsteuer	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 31.12.2021			27.438,81 €
m). Anschaffungsnebenkosten - Erschließungsbeiträge			33.740,00 €
Wasseranschluss	0,1 %	7.490,00 €	
Kanalanschluss	0,3 %	26.250,00 €	
	0,4 %	33.740,00 €	
Abschreibung p.a.		3.374,00 €	
Buchwert zum 31.12.2021			33.740,00 €
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
o). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

Im Dezember 2021 hat die Stadt Büren nachträglich Erschließungskostenbeiträge für das im Jahr 2016/2017 errichtete Seniorenzentrum Steinhausen erhoben, die Anfang des Geschäftsjahres 2022 durch die EWZ ausgeglichen wurden. Diese beziehen sich auf den Wasser- und Kanalanschluss.

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

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

a). Grundstücksgröße		4.081,0 qm
b). Art und Lage	Sozialimmobilie Mönchstraße 36	
		34431 Marsberg
c). Baujahr (Modernisierung/Sanierung)		ca. 1970 (2019)
d). Gebäudenutzfläche		2.780,0 qm
e). Leerstandsquote		0,0 %
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		373.625,08 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote		0,0 %
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		74,4 %
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		12,5
j). Verkehrswert		4.851.000,00 €
k). Kaufpreis		4.631.000,00 €
Immobilie		4.365.000,00 €



Inventar		266.000,00 €	
l). Anschaffungsnebenkosten			474.903,34 €
Grunderwerbsteuer	6,1 %	283.725,00 €	
Notarkosten - Kaufvertrag	0,5 %	23.929,59 €	
Notarkosten - GS-Bestellung	0,1 %	2.498,25 €	
Maklercourtage	3,4 %	155.830,50 €	
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,2 %	8.939,00 €	
	10,3 %	474.903,34 €	
Abschreibung		47.490,33 €	
Buchwert zum 31.12.2021			372.007,62 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

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

Seit 02/2021 ist die EWZ an der Gesellschaft Westfälische Sozialimmobilien II Haus Phöbe Warburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG beteiligt. Die WS II errichtet seit 12/2020 ein Senioren- und Pflegeheim in Warburg. Die Fertigstellung dieser Immobilie ist für den Herbst 2022 geplant. Das Senioren- und Pflegeheim ist langfristig an die Evangelische Frauenhilfe in Westfalen e.V., Soest vermietet. Die EWZ hält an der Gesellschaft einen Kapitalanteil i.H.v. 24,9 %, was einem Betrag von TEUR 860,0 entspricht. Mit dem Erwerb der Beteiligung entstanden der EWZ Anschaffungsnebenkosten i.H.v. TEUR 73,5. Die folgende Darstellung enthält für die gesamte Immobilie sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a). Grundstücksgröße			13.331,0 qm
b). Art und Lage	Sozialimmobilie		
	Bühlstraße		
			34414 Warburg
c). Baujahr (Modernisierung/Sanierung)			2021/2022
d). Gebäudenutzfläche			5.190,0 qm
e). Leerstandsquote			0,0 %
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			0,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0,0 %
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			78,4 %
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			20
j). Verkehrswert (entspricht dem Stand der derzeitigen Abschlagzahlungen)			5.070.400,00 €
k). Kaufpreis			5.070.400,00 €
Anzahlung - Immobilie / Gebäude		4.820.400,00 €	
Grund und Boden		250.000,00 €	
Inventar		0,00 €	
l). Anschaffungsnebenkosten			48.612,72 €

Grunderwerbsteuer	0,3 %	16.250,00 €	
Notarkosten	0,3 %	14.729,23 €	
Kosten - Aufstellung Bebauungsplan	0,1 %	7.163,49 €	
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,2 %	10.470,00 €	
	1,0 %	48.612,72 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		4.861,27 €	
Buchwert zum 31.12.2021			43.751,45 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

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

Seit 11/2021 ist die EWZ an der Gesellschaft Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG beteiligt. Die WS III ist Eigentümerin eines Alten- und Pflegeheims in Bad Driburg, welches langfristig an eine regionale Betreibergesellschaft verpachtet ist. Diese Betreibergesellschaft und die Betreibergesellschaft des Seniorenzentrums Steinhausen gehören der gleichen Unternehmensgruppe an. Die EWZ hält zur Zeit an der Gesellschaft einen Kapitalanteil i.H.v. 31,4 %, was einem Betrag von TEUR 550,0 entspricht. Da die WS III sich noch in der Platzierungsphase befindet, wird sich der Kapitalanteil der EWZ auf ca. 23,9 % nach Schließung der WS III reduzieren. Mit dem Erwerb der Beteiligung entstanden der EWZ Anschaffungsnebenkosten i.H.v. TEUR 46,9.

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

a). Grundstücksgröße			3.328,0 qm
b). Art und Lage	Sozialimmobilie		
	Dringenberger Straße 46-48		
			33014 Bad Driburg
c). Baujahr			1960
d). Gebäudenutzfläche			3.500,0 qm
e). Leerstandsquote			0,0 %
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			210.000,00 €
anteilig 07/2021 - 12/2021		210.000,00 €	
ab 2022 (erwartet)		420.000,00 €	
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0,0 %
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			75,8 %
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			19,5
j). Verkehrswert (entspricht dem Stand der derzeitigen Abschlagzahlungen)			6.600.000,00 €
k). Kaufpreis			5.440.000,00 €
Immobilie / Gebäude		4.551.980,68 €	
Grund und Boden		288.019,32 €	
Inventar		600.000,00 €	
l). Anschaffungsnebenkosten			520.150,57 €

Grunderwerbsteuer	0,3 %	291.200,00 €	
Notarkosten	0,3 %	36.663,07 €	
Maklercourtage	3,2 %	172.788,00 €	
Verkehrswertgutachten	0,1 %	6.902,00 €	
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,2 %	12.597,50 €	
	1,0 %	520.150,57 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		26.007,54 €	
Buchwert zum 31.12.2021			494.143,03 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

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.

Die Gesellschafter der I.S.F. 6 GmbH & Co. Vermögensanlage KG haben im Geschäftsjahr 2021 beschlossen, das Anlagevermögen zu veräußern und die Gesellschaft zu beenden.

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 70,1.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussprüfung.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

	Geschäftsjahr Restlaufzeit			Vorjahr Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Kredite	274,2 TEUR	984,4 TEUR	3.517,8 TEUR	294,4 TEUR	1.143,6 TEUR	2.837,7 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17,9 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR	37,7 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
sonstige Verbindlichkeiten	57,1 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR	48,1 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
	349,2 TEUR	984,4 TEUR	3.517,8 TEUR	380,2 TEUR	1.143,6 TEUR	2.837,7 TEUR

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

Eigenkapital, Fondsvermögen

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



Der Nettoinventarwert der EWZ hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Bilanzstichtag von TEUR 10.569,5 auf insgesamt TEUR 11.521,8 um TEUR 952,3 bzw. 9,0 % erhöht. Bezogen auf einen eingezahlten Kapitalanteil eines Musteranlegers von EUR 1.000,00 ergibt das einen Nettoinventarwert von EUR 530,47 (Vorjahr: EUR 514,08).

Nettoinventarwert	Nettoinventarwert je Anteil			durchschnittlicher Nettoinventarwert		
zum 31.12.2021	11.521,8 TEUR	530,47 €	53,2 %	im Jahr 2021	11.045,7	TEUR
zum 31.12.2020	10.569,5 TEUR	514,08 €	51,4 %	im Jahr 2020	10.352,6	TEUR
zum 31.12.2019	10.135,7 TEUR	523,67 €	52,4 %	im Jahr 2019	10.002,1	TEUR

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

Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	155.417,49	140.248,69
2. Einstellung in den Ausgleichsposten für eigene Anteile	25.000,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	130.417,49	140.248,69
4. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00 €	0,00 €
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00 €	0,00 €
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00 €	0,00 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	10.569.510,43 €	10.135.703,90 €
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-958.860,39 €	-913.651,84 €
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	1.159.885,13 €	1.204.801,01 €
3. realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	130.417,49 €	140.248,69 €
4. nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	620.879,51 €	2.408,67 €
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	11.521.832,17 €	10.569.510,43 €

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 €	-7.470.604,57 €	-7.470.604,57 €	-8.630.489,70 €
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 €	-5.503,13 €	-6.502.592,91 €	-6.533.096,04 €	-6.663.513,53 €
variables Kapitalkonto (Kapitalkonto IV)	0,00 €	-1.450,00 €	-5.861.400,64 €	-5.862.850,64 €	-4.903.990,25 €
Fondsvermögen	0,00 €	-4.953,13 €	10.812.335,59 €	10.782.382,46 €	10.450.940,23 €
Rücklage Zeitwertveränderung				739.449,71 €	118.570,20 €
Eigenkapital				11.521.832,17 €	10.569.510,43 €

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

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Das Anlagekonzept der Gesellschaft sieht vor, dass Gesellschafter ihre Kommanditeinlage durch monatliche Sparraten einzahlen können. Für das noch nicht eingezahlte Kapital des jeweiligen Gesellschafters ist ein zusätzliches Verwaltungsentgelt zu zahlen, welches in der Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthalten ist. Die Gesellschaft hat für die betreffenden Gesellschafter die jährliche Abrechnung der Einzahlungen erstellt. Insgesamt wurden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge i.H.v. TEUR 195,7 (Vorjahr: TEUR 169,6) erwirtschaftet.

Die Position „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ fasst die Zinsen für alle Darlehen der Gesellschaft für die Finanzierungen der Vermögensgegenstände zusammen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Zinsen i.H.v. TEUR 81,3 (Vorjahr: TEUR 111,4) gezahlt. Der Rückgang dieser Position ist im Wesentlichen auf die eingesparten Zinsen infolge der durchgeführten Umschuldungen zurückzuführen.

Angaben zu Vergütungen

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit der KVG inklusive der Buchhaltungsvergütung beträgt pro Jahr bis zu 2,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes. Im Geschäftsjahr betrug die laufende Verwaltungsgebühr EUR 178.500,00 inkl. gesetzl. Umsatzsteuer und für die Beratungsleistungen der Buchführung EUR 16.499,40 inkl. gesetzl. Umsatzsteuer (netto: EUR 13.865,04). Dies entspricht 1,76 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum 31.12.2021.

Über die vorgenannten regulativen Verwaltungsleistungen hinaus erbringt die KVG für die EWZ Dienstleistungen des Asset- und Propertymanagement. Die Vergütung für diese Tätigkeit beträgt pro Jahr bis zu 1,55 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes. Im Geschäftsjahr betrug die laufende Gebühr EUR 69.927,98 inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Dies entspricht 0,63 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum 31.12.2021.

Für die Übernahme der Leistungen des Treuhandkommanditisten erhält SUP ein jährliches Honorar i.H.v. EUR 6.439,88 inkl. gesetzl. Umsatzsteuer (netto: EUR 5.411,66) entsprechend 0,06 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum 31.12.2021.

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2021 getätigten Investitionen erhält die SUP einmalige Transaktionskosten i.H.v. EUR 23.344,83 inkl. gesetzl. Umsatzsteuer (netto: EUR 19.617,50) entsprechend 0,21 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum 31.12.2021.

Von der EWZ wurden weder feste noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der KVG geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die KVG ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen. Ein Carried Interest aus der EWZ wurde nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen noch vereinbart ist. Die Vergütungsregeln der KVG sehen bisher keine Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken vor.

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

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

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

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



	Betrag (brutto)	in % zum NIW
durchschnittlicher Nettoinventarwert	11.045.671,30 €	
Gesamtkosten	365.256,61 €	3,31 %
- laufende Verwaltungsgebühren (KVG)	178.500,00 €	1,62 %
- laufende Vergütung Buchführung	16.499,40 €	0,15 %
laufende Vergütung an die KVG	194.999,40 €	1,77 %
- laufende Treuhandvergütung (Treuhandkommanditist/KVG)	6.439,88 €	0,06 %
- laufende Vergütung Asset- und Propertymanagement (KVG)	69.927,98 €	0,63 %
- einmalige Transaktionsgebühren für den Erwerb (KVG)	23.344,83 €	0,21 %
sonstige Vergütung an die KVG gemäß Anlagebedingungen	99.712,69 €	0,90 %
Haftungsvergütung an die Komplementärin	3.094,00 €	0,03 %
Geschäftsführungsvergütung	12.000,00 €	0,11 %
Vergütung für die Verwahrstelle	19.131,62 €	0,17 %
Steuerberatungskosten	7.163,90 €	0,06 %
Prüfungskosten	29.155,00 €	0,26 %
sonstige laufende Verwaltungskosten	70.544,52 €	0,63 %

Aufgrund des festgestellten durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum 31.12.2021 werden für die laufenden Verwaltungsgebühren, die laufende Treuhandvergütung und für die Verwahrstellenvergütung Schlussrechnungen mit Spitzenausgleich in laufender Rechnung des Jahres 2022 durchgeführt.

Angaben zu Nachhaltigkeitsrisiken und nachhaltigen Finanzprodukten

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

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

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt direkt keine Mitarbeiter.

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin

Komplementärin der Gesellschaft war bis zum 10.11.2021 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.

Seit dem 08.09.2021 ist die Westfälische Zinshaus Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Salzkotten, mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. TEUR 25,0, neue Komplementärin der EWZ. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Dr. Uwe Baer, kfm. Angestellter, Salzkotten, und Rechtsanwalt und Notar a.D. Heinrich Emrich, Paderborn. Die EWZ ist zu 100 % Gesellschafterin der Komplementärin (Einheits-KG).

Geschäftsführung



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

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat im 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.

Die Geschäftsführer der EWZ haben 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 0,11 % 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

Bis zur Aufstellung des Lageberichts haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2021 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Salzkotten, den 24.06.2022

Geschäftsführung Westfälische Zinshaus Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

- Komplementärin -

Dr. Uwe Baer

Heinrich Emrich

sonstige Berichtsbestandteile

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 24.06.2022

Geschäftsführung Westfälische Zinshaus Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

- Komplementärin -

Dr. Uwe Baer

Heinrich Emrich

Zusätzliche Informationspflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft

gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2021

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der EWZ, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, beträgt 0 % zum Stichtag 31.12.2021.



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 2021 zwei Beteiligungen an zwei von der KVG aufgelegten S-AIFs erworben. Beide S-AIFs investieren in Sozialimmobilien, die langfristig vermietet sind. Aus diesen Beteiligungen 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 Risikolimits der jeweiligen Phase und schreitet bei Limit-Überschreitungen ein.

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

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

Im Berichtsjahr 2021 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 31.12.2021 betrug der Umfang der Kredite der EWZ 48,7 % des Wertes der in der EWZ befindlichen Vermögenswerte.

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

Salzkotten, den 24.06.2022

Frank Iggesen

Scholz und Partner GmbH

Mitglied der Geschäftsleitung

Jan Ebentreich

Scholz und Partner GmbH

Mitglied der Geschäftsleitung

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 01.09.2022 festgestellt.

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 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 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 2021 bis 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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, 29. Juni 2022

Markfort Rehbaum & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ute Rehbaum, Wirtschaftsprüferin