

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2022

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co.

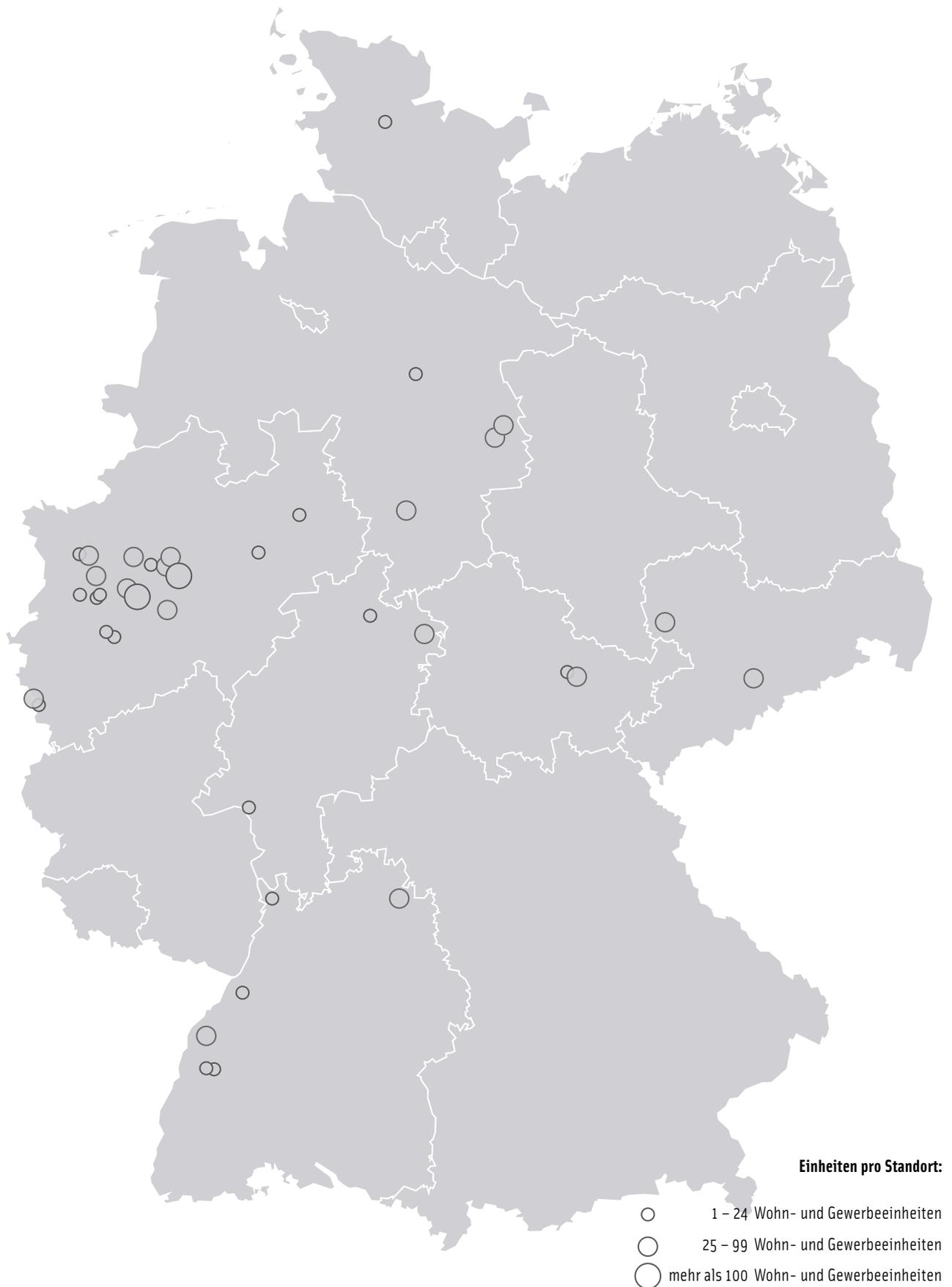
geschlossene Investment KG

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Bericht der Fondsgeschäftsführung
Lagebericht
Jahresabschluss
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Beschlussvorschläge

STANDORTE – IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 10 RENOVATION PLUS

Stand: Juni 2023



Bericht der Fondsgeschäftsführung

Primus Valor – ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus

Die Immobilienfonds im Überblick	6
Ein Immobilienmarkt im Wandel	8
Objektübersicht ICD 10 R+	10
Steuerliche Behandlung von Beteiligungseinkünften	15

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft	19
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	19
1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft	20
1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft	20
1.4. Angaben zur Verwahrstelle	22
2. Tätigkeitsbericht	23
2.1. Laufende Tätigkeiten	23
2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten	26
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse	29
3. Wirtschaftsbericht	31
3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	31
3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens	31
3.3. Entwicklung des Fondsvermögens	32
3.4. Lage des Unternehmens	32
3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage	33
4. Chancen- und Risikobericht	35
4.1. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken	35
4.2. Gesamtbewertung der Risikolage	35
4.3. Zusammenfassung wesentlicher Chancen	35
5. Weitere Lageberichtsangaben	37
5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung	37

II. Jahresabschluss

6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung	39
7. Bilanz	41
8. Gewinn- und Verlustrechnung	42
9. Anhang für das Geschäftsjahr	43
9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	43
9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	43
9.3. Erläuterungen zur Bilanz	44
9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	48
9.5. Sonstige Angaben	49
9.6. Immobilienverzeichnis	50
10. Bilanzzeit	61
11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB	61

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie den Jahresbericht 2022 für Ihr Investment „ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus“ (kurz: ICD 10 R+).

Wie gewohnt fasst der folgende Bericht die Entwicklungen Ihrer Investition in unseren Fonds Nr. 10 über das Berichtsjahr 2022 hinweg zusammen. Darüber hinaus möchten wir Ihnen die Entwicklungen der vergangenen Monate noch einmal zusammenfassen.

So haben wir Sie im Sommer 2023 in einem separaten Anschreiben darüber informiert, dass wir es im aktuellen Marktumfeld für zielführender halten, die Immobilien unseres noch vollständig „gefüllten“ Fonds-Portfolios mit ruhiger Hand und bedacht zu veräußern, um ungerechtfertigte Preisabschläge zu vermeiden. Aus diesem Grund haben wir in den letzten Monaten noch keine Immobilienverkäufe im ICD 10 R+ durchgeführt und sehen die bei Prospektierung des Fonds avisierte Auszahlung im Sommer 2023 als nicht zielführend an.

Unserer aktuellen Marktbewertung zur Folge sollten sich die Preise innerhalb der nächsten zwei Jahre wieder auf einem etwas höheren Niveau einpendeln. Denn verfügbarer Wohnraum wird aufgrund des eingebrochenen Neubaus in Deutschland von Monat zu Monat dramatisch knapper, was am gesamten Mietmarkt bereits zu noch weiter gestiegenen Mieten geführt hat und auch weiterhin führen wird. Wir möchten lediglich den Faktor „Zeit“ zu Gunsten des Fonds nutzen, unsere geplanten Optimierungsmaßnahmen am Fonds-Portfolio vollumfänglich abschließen, Mietoptimierungen sukzessive umsetzen und den Zeitpunkt eines bestmöglichen Kaufpreis-Umfelds abwarten.

Vor dem Hintergrund, dass über ein Drittel unserer Investoren in gleich mehreren Investments unserer ImmoChance Deutschland-Fondsreihe investiert sind, möchten wir diesen Kommunikationsweg nutzen, um Ihnen weitere Informationen mit auf den Weg zu geben. Daher finden Sie auf den folgenden Seiten unter anderem auch wieder einen Überblick über die Performance unserer weiteren Fonds und wir erörtern Ihnen, welche Chancen der sich aktuell im Wandel befindende Immobilienmarkt für unsere Investments bietet.

Wir danken allen Anlegern für ihr Vertrauen und würden uns sehr freuen, Sie erneut als Anleger in einem unserer Fonds bei uns begrüßen zu dürfen!

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 10 GmbH



Sascha Müller



Holger Kalmbach

DIE IMMOBILIENFONDS IM ÜBERBLICK



**ImmoChance Deutschland G.P.P.1
GmbH & Co. KG**

Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend
Platzierungszeitraum	03.2007 – 01.2008
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	206
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 12,7 Mio. EUR
Kommanditkapital	4.586.000 EUR



**ImmoChance Deutschland G.P.P.2
GmbH & Co. KG i. L.**

Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend
Platzierungszeitraum	12.2007 – 08.2010
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	239
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 18,9 Mio. EUR
Kommanditkapital	6.383.000 EUR



**ImmoChance Deutschland G.P.P.3
GmbH & Co. KG i. L.**

Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend
Platzierungszeitraum	12.2008 – 05.2010
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	245
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 20,3 Mio. EUR
Kommanditkapital	7.178.000 EUR



**ImmoChance Deutschland G.P.P.4
GmbH & Co. KG**

Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend
Platzierungszeitraum	09.2010 – 08.2012
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	317
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 26,7 Mio. EUR
Kommanditkapital	8.421.000 EUR



**ImmoChance Deutschland 5
Renovation Plus GmbH & Co. KG i. L.**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	07.2012 – 10.2013
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	348
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 29,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	9.556.000 EUR



**ImmoChance Deutschland 6 –
Die Anleihe i. L.**

Wirtschaftliche Prägung	Zinspapier
Platzierungszeitraum	07.2014 – 03.2015
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	295
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 18,0 Mio. EUR
Anleihekaptial	7.677.000 EUR

* Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern); pro rata temporis
„aufgelöst“ = sämtliche Auszahlungen wurden geleistet; Gesellschaft befindet sich u. U. noch in Liquidation



AUSZAHLUNGEN GESAMT*
135,5 %



**ImmoChance Deutschland 7
Renovation Plus GmbH & Co.
geschlossene Investment KG i. L.**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	03.2015 – 04.2016
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	1.371
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 65,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	39.985.000 EUR



AUSZAHLUNGEN GESAMT*
58 %



**ImmoChance Deutschland 8
Renovation Plus GmbH & Co.
geschlossene Investment KG**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	02.2017 – 05.2018
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	2.968
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 150,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	84.598.000 EUR



AUSZAHLUNGEN GESAMT*
15,5 %



**ImmoChance Deutschland 9
Renovation Plus GmbH & Co.
geschlossene Investment KG**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	10.2018 – 12.2019
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	2.855
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 185,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	ca. 100,0 Mio. EUR



AUSZAHLUNGEN GESAMT*
7 %



**ImmoChance Deutschland 10
Renovation Plus GmbH & Co.
geschlossene Investment KG**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	01.2020 – 05.2021
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	3.016
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 185,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	ca. 100,0 Mio. EUR



AUSZAHLUNGEN GESAMT*
8,5 %



**ImmoChance Deutschland 11
Renovation Plus GmbH & Co.
geschlossene Investment KG**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	07.2021 – 12.2022
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	3.159
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 155,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	ca. 118,0 Mio. EUR



**ImmoChance Deutschland 12
Renovation Plus GmbH & Co.
geschlossene Investment KG**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	seit 03.2023
Anzahl Zeichnungen	73
Investitionsvolumen (ohne Agio)**	81.775.000 EUR
Kommanditkapital**	40,0 Mio. EUR

* Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern); pro rata temporis

** Prognostizierte Angaben gemäß Verkaufsprospekt

„aufgelöst“ = sämtliche Auszahlungen wurden geleistet; Gesellschaft befindet sich u. U. noch in Liquidation

EIN IMMOBILIENMARKT IM WANDEL...

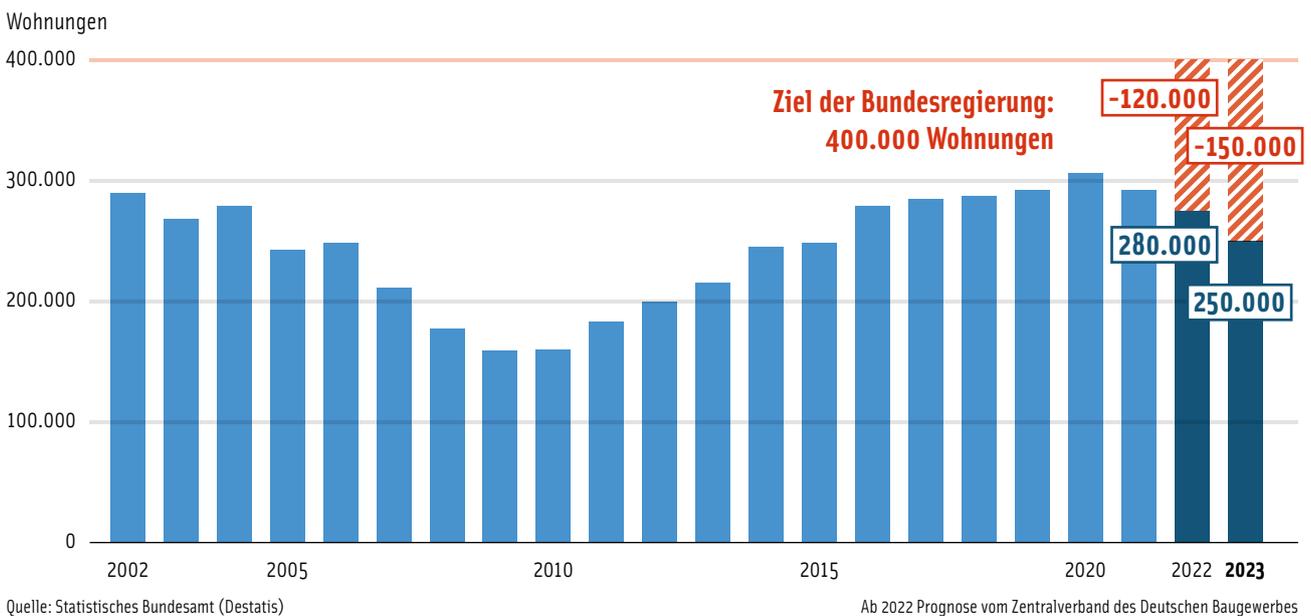
Der Immobilienmarkt, besonders in Bezug auf Wohnraum und dessen Mietermarkt, ist in Deutschland ein hochgradig politisches Thema. So sind geplante staatliche Eingriffe in die Wohnungswirtschaft, wie beispielsweise Pläne zur Schaffung von Sozialwohnungen, die Gründung von Mieterverbänden etc. in Deutschland oftmals Teil politischer Wahlprogramme. Nicht ohne Grund, denn im Vergleich mit weiteren EU-Ländern kann Deutschland als „Mieterland Nr. 1“ bezeichnet werden. So leben in Deutschland mehr als die Hälfte der Menschen zur Miete. Im Vergleich: In Spanien ist es nicht einmal ein Viertel. Bezahlbares Wohnen erhält daher zurecht eine hohe Aufmerksamkeit.

Doch der Markt ist 2023 aufgrund einer Vielzahl von Faktoren im Wandel. Hieraus ergeben sich definitiv Herausforderungen, aber auch Chancen.

Wohnraummangel führt zu steigenden Mieten

Die Wohnungsnot in Deutschland ist ein Problem, das sich weiter verschärft. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist enorm und Neubauaktivitäten sind zuletzt drastisch eingebrochen. Der weiterhin hohe Zuzug nach Deutschland verstärkt diesen Mangel noch zusätzlich.

Es ist offensichtlich, dass die Wohnungssituation in Deutschland prekär ist und die Politik reagieren muss. Berlin hat bereits ein Ministerium, das sich vorrangig um Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen kümmert, ins Leben gerufen. Die Ampel-Regierung hatte sich vorgenommen, jährlich 400.000 zusätzliche Wohnungen zu bauen, um das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu verringern. Doch die bisherige Bilanz ist ernüchternd. So wurden im Jahr 2022 lediglich ca. 280.000 Einheiten fertiggestellt. Stetig steigende Mieten sind die Folge.



Mieten und Kaufpreise entwickeln sich uneinheitlich

Trotz dieser Knappheit erleben wir am Deutschen Wohnimmobilienmarkt uneinheitliche Entwicklungen. Während Mietpreise bundesweit konsequent steigen, erleben wir ganzheitlich betrachtet eher stagnierende, mancherorts auch sinkende, Immobilienkaufpreise.

Der Transaktionsmarkt ist abgekühlt. Gründe hierfür sind eine hohe Inflation und die damit gestiegenen Zinsen für Kredite. Die aktuell hohen Zinskosten führen dazu, dass potenzielle Immobilienkäufer von einem Erwerb absehen und stattdessen weiterhin zur Miete wohnen. Durch die geringere Nachfrage steigen Immobilienpreise nicht proportional entsprechend dem Mietanstieg mit.

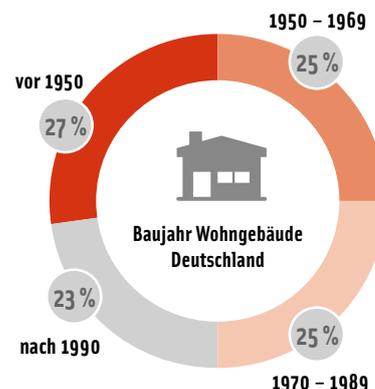
Quartal 04/2022	Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr	Quelle: vdp
Wohnimmobilien bundesweit	-1,8 %	+2,1 %	
Neuvertragsmieten bundesweit	+1,9 %	+6,5 %	
Wohnimmobilien Top-7-Städte	-2,0 %	+2,2 %	
Neuvertragsmieten Top-7-Städte	+2,0 %	+6,6 %	

Doch die Kaufpreisentwicklungen sind nicht pauschal zu betrachten – neben der Lage des Objekts kommt es aktuell vor allem auf den Zustand an. So ist (laut Artikel der Tagesschau vom 08.05.2023) ein Preisverfall vor allem bei unsanierten Häusern zu beobachten: „Insbesondere ältere Bestandsbauten mit geringer Energieeffizienz hätten es schwer: „Wir beobachten daher eine rückläufige Nachfrage in diesem Segment, auch weil die Kosten für Sanierungen wegen gestiegener Handwerkerpreise und Lieferkettenproblematiken schwer kalkulierbar sind“, so Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter beim Frankfurter Makler Von Poll. Bei sanierungsbedürftigen Häusern mit großen Grundstücken in sogenannten B- und C-Lagen sind die Preise laut einer Analyse von Von Poll teils zwischen zehn Prozent und 30 Prozent gefallen. Gemeint sind damit Immobilien in Städten wie Dortmund, Wuppertal oder Kiel.“

Sanierungspotenziale effektiv nutzen

Deutschland bietet nicht nur beste Voraussetzungen für umfangreiche Sanierungsprojekte, sondern benötigt diese dringend – denn deutsche Immobilien kommen in die Jahre. **Von 21 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind über 16 Millionen älter als 40 Jahre.** Sofern keine Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten stattfanden, entspricht eine Vielzahl der deutschen Wohneinheiten nicht mehr dem heutigen Standard, sind oftmals auch nicht mehr ohne weiteres vermietbar.

Bestandsobjekte aus dem Segment „Bezahlbares Wohnen“ können durch gezielte Renovierungsmaßnahmen, systematische und energetische Aufwertungen dem Mietermarkt wieder zugeführt werden. Doch Sanierungsmaßnahmen haben auch gleichzeitig einen präventiven Effekt: Es geht also nicht nur um die Schaffung von Wohnraum, sondern auch um den Erhalt der Substanz. Wenn Immobilien nicht dauerhaft betreut und „gepflegt“ werden, verlieren sie nicht nur ihre Attraktivität, sondern werden unnutzbar. Eine gute Hausverwaltung, motivierte Investoren, ein gutes Mieterklientel und regelmäßige Optimierungen sind somit unerlässlich – viele Objekte würden ansonsten in den kommenden Jahren bzw. Jahrzehnten geradezu in die Verwahrlosung abrutschen und letztendlich dem Mietermarkt verloren gehen.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

ImmoChance Deutschland – Eine Win-Win-Win-Strategie

Mit unserer Fonds-Reihe „ImmoChance Deutschland“ sehen auch wir uns den Herausforderungen gegenüber gestellt. Doch unsere Expertise und nunmehr über 15 Jahre Erfahrung am Markt erlauben es uns, flexibel auf sich verändernde Marktverhältnisse zu reagieren und vorausschauende Anpassungen vorzunehmen. So können wir vermehrt Eigenkapital nutzen, um die Auswirkung erhöhter Fremdkapitalkosten gering zu halten. Potenzielle Optimierungsmaßnahmen prüfen wir zudem individuell auf ihre jeweilige Wirtschaftlichkeit. Darüber hinaus bietet der sich wandelnde Markt auch Chancen:

Entsprechend können wir durch eine Optimierung unseres Mietmanagements in all unseren sich in der Bewirtschaftungsphase befindlichen Fonds (ICD 8, 9, 10 und 11 R+) die jeweilige Performance verbessern, wovon unsere Anleger profitieren. Zudem können wir in der Investitionsphase Chancen effizient nutzen. So entwickeln sich zwar die generellen Immobilienpreise je nach Lage weiterhin uneinheitlich, doch gerade sanierungsbedürftige Immobilien erlauben uns einen günstigen Einstieg. Dies begünstigt unseren jüngsten Fonds ICD 12 R+ sowie den Prozess der finalen Ausinvestition unseres Vorgängers ICD 11 R+.

Auch unser aktueller Fonds setzt unser Konzept „Renovation Plus“ konsequent fort. Denn mit unserem Ansatz der energetischen Sanierung erhalten und schaffen wir Wohnraum, erhöhen die Wohnqualität und senken die Nebenkosten des Mieters, reduzieren den Energieverbrauch von Immobilien – was der Umwelt zugute kommt – und erwirtschaften konstante und stabile Renditen für unsere Anleger.

OBJEKTÜBERSICHT ICD 10 R+

Stand: Mai 2023

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Detmold	1.285 m ²	     	
	Portfolio Duisburg*	6.589 m ²	     	
	Neukirchen-Vluyn	1.872 m ²	     	
	Portfolio Leipzig	4.689 m ²	     	
	Kehl	3.152 m ²	     	
	Lünen	2.448 m ²	     	

 **Energetische Sanierung**
Dämmung Dach/Fassade, Heizung, Fenster

 **Verdichtung**
Aufstockung/Dachgeschossausbau/
Umwidmung/Balkone

 **Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**
Heizung, Wasser- Abwasser, Elektro

 **Leerstandssanierung**

 **Optische Aufwertung**

 **Außenanlagen**
Grünanlagen, Müllplatz, Stellplätze/Garagen

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Mannheim	702 m ²		
	Portfolio Jena*	3.169 m ²		
	Lippsstadt	1.564 m ²		
	Portfolio Lahr*	2.170 m ²		
	Kassel	6.319 m ²		
	Alfeld	2.057 m ²		

* Einzelne Objekte der Portfolios unter: www.primusvalor.com/objektuebersicht/

 Maßnahmen in Planung  Bauphase begonnen  Maßnahmen nahezu fertiggestellt  abgeschlossen/keine Maßnahmen geplant

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Rendsburg	943 m ²	     	
	Bergen	1.677 m ²	     	
	Essen	3.277 m ²	     	
	Dortmund (Hafen)	2.694 m ²	     	
	Dortmund (Brackel)	11.441 m ²	     	
	Düsseldorf-Benrath	516 m ²	     	



Energetische Sanierung
Dämmung Dach/Fassade, Heizung, Fenster



Verdichtung
Aufstockung/Dachgeschossausbau/ Umwidmung/Balkone



Technische Gebäudeausrüstung (TGA)
Heizung, Wasser- Abwasser, Elektro



Leerstandssanierung



Optische Aufwertung



Außenanlagen
Grünanlagen, Müllplatz, Stellplätze/Garagen

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Düsseldorf (Holthausen)	869 m ²		
	Rastatt	2.373 m ²		
	Marl	5.592 m ²		
	Wiesbaden	1.008 m ²		
	Wolfsburg	1.611 m ²		
	Bad Mergentheim	6.584 m ²		

* Einzelne Objekte der Portfolios unter: www.primusvalor.com/objektuebersicht/

 Maßnahmen in Planung  Bauphase begonnen  Maßnahmen nahezu fertiggestellt  abgeschlossen/keine Maßnahmen geplant

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Freiberg	4.484 m ²	     	
	Wolfsburg	2.560 m ²	     	
	Portfolio Nordrhein-Westfalen*	18.586 m ²	     	
	Portfolio Eschwege*	2.779 m ²	     	
	Aachen	3.250 m ²	     	

* Einzelne Objekte der Portfolios unter: www.primusvalor.com/objektuebersicht/

-  **Energetische Sanierung**
Dämmung Dach/Fassade, Heizung, Fenster
-  **Verdichtung**
Aufstockung/Dachgeschossausbau/Umwidmung/Balkone
-  **Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**
Heizung, Wasser- Abwasser, Elektro
-  **Leerstandssanierung**
-  **Optische Aufwertung**
-  **Außenanlagen**
Grünanlagen, Müllplatz, Stellplätze/Garagen

 Maßnahmen in Planung  Bauphase begonnen  Maßnahmen nahezu fertiggestellt  abgeschlossen/keine Maßnahmen geplant

Nachfolgend möchten wir Ihnen in grundlegender Form Informationen zur steuerlichen Berücksichtigung Ihrer Fondsanlage zur Verfügung stellen. Zur Klarstellung möchten wir darauf hinweisen, dass wir damit keine steuerliche Beratung durchführen und keine Beratungstätigkeiten in diesem Bereich anbieten.

Es handelt sich bei den folgenden steuerlichen Informationen um Grundlagen, die Sie bei der Erstellung Ihrer Einkommensteuererklärung unterstützen sollen. Wir empfehlen in jedem Fall, diese Informationen mit Ihrem persönlichen Steuerberater zu besprechen.

Durch Ihre Zeichnung an unserer Investmentgesellschaft sind Sie mittelbar als Treugeber und Gesellschafter (Mitunternehmer) an der Personengesellschaft beteiligt. Personengesellschaften gelten als transparente Gesellschaften, sodass die Besteuerung der Gewinne und Verluste nicht auf Ebene der Gesellschaft vorgenommen werden, sondern innerhalb der Einkommensteuererklärung auf Ebene der Gesellschafter.

Als Investmentgesellschaft sind wir verpflichtet, eine gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung bei dem jeweiligen Betriebsstättenfinanzamt einzureichen. Die Abgabe der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung an das Betriebsstättenfinanzamt erfolgt für die Investmentgesellschaft bis Ende Februar des zweiten auf den Besteuerungszeitraum folgenden Kalenderjahres. Für das Kalenderjahr 2022 also bis Ende Februar 2024. Innerhalb der Feststellungserklärung werden die einkommensteuerpflichtigen Einkünfte und mit diesen in Zusammenhang stehende andere Besteuerungsgrundlagen gesondert festgestellt. Im Anschluss an die Erstellung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung erhalten Sie von uns eine steuerliche Ergebnismitteilung, zur optionalen Berücksichtigung innerhalb Ihrer Einkommenssteuererklärung.

Uns ist bewusst, dass die Frist zur Abgabe der Steuererklärung für natürliche Personen zum 31.07. des auf den Besteuerungszeitraum folgenden Kalenderjahres ist.

Die Finanzverwaltung prüft die gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung und erlässt dann den Feststellungsbescheid der zugleich auch als Grundlagenbescheid gilt. Aus diesem Grundlagenbescheid ergeben sich die steuerlichen Ergebnisse einzeln für jeden Anleger, welche von Amts wegen vom Betriebsstättenfinanzamt an das zuständige Wohnsitzfinanzamt des jeweiligen Anlegers übermittelt werden. Die festgestellten Einkünfte können positiv als auch negativ ausfallen.

Erfahrungsgemäß ergeht der Feststellungsbescheid mit Abweichungen zur eingereichten Steuererklärung, weshalb die Investmentgesellschaft diesen nach Erhalt prüft und bei Bedarf Einspruch einlegt. Dies ist notwendig, da Anleger gegen die Einkünfte aus dem Grundlagenbescheid keinen direkten Einspruch einlegen können. Dies kann zu einer Verzögerung bis zum finalen Grundlagenbescheid führen. Durch die automatische Übermittlung des Grundlagenbescheides an die Wohnsitzfinanzämter, von denen die Investmentgesellschaft keine Kopien erhält, veranlasst das Wohnsitzfinanzamt der Anleger anschließend eine Korrektur des Einkommensteuerbescheides.

Zusätzlich zur gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung findet eine Feststellung der Gewerbesteuer-Anrechnung nach § 35 EStG statt. Die Investmentgesellschaft als auch die untergeordneten Objektgesellschaften gelten gewerbesteuerrechtlich als Steuersubjekt und unterliegen der Gewerbesteuer. Die Investmentgesellschaft führt die Gewerbesteuer an die Kommunen bereits ab. Zur Klarstellung, die Treugeber müssen keine Zahlungen der Gewerbesteuer leisten sondern haben hieraus lediglich eine Steuerersparnis, denn nach § 35 EStG vermindert sich die tarifliche Einkommensteuer des einzelnen Treugebers um das 4-fache des jeweils für den Erhebungszeitraum festgesetzten anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrags, maximal jedoch bis zur Höhe der tatsächlich gezahlten Gewerbesteuer.

Als Anleger bestehen unter anderem zwei mögliche Vorgehensweisen:

Vorgehensweise I:

Aufgrund der automatischen Übermittlung des Grundlagenbescheides an das Wohnsitzfinanzamt sind Anleger nicht verpflichtet die Einkünfte vorab in die Steuererklärung einfließen zu lassen. Die Berücksichtigung erfolgt von Ihrem zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen und erhöht oder vermindert rückwirkend das zu versteuernde Einkommen und die hieraus resultierende Steuerzahllast bzw. -erstattung.

Vorgehensweise II:

Die Werte aus der von uns zugesandten Ergebnismitteilung können im Rahmen der Einkommensteuererklärung bereits mit erklärt werden. Dadurch sollte das Wohnsitzfinanzamt der Anleger die Einkünfte bereits bei der Veranlagung berücksichtigen, woraus bereits vorab eine erhöhte Steuerzahllast bzw. Erstattung resultiert.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht empfehlen wir die zweite Vorgehensweise, da dies eventuelle Zinszahlungen nach § 233a AO vermeiden könnte. Hierzu empfiehlt sich immer eine Abstimmung mit dem Steuerberater, da die Verzinsung auch auf Rückflüsse erfolgen würde. Ob die Einkünfte vom Wohnsitzfinanzamt bereits vor Vorlage des Grundlagenbescheides des Betriebsstättenfinanzamtes steuerlich anerkannt werden, liegt im Ermessen des zuständigen Sachbearbeiters der Finanzverwaltung und wird nach unserer Erfahrung derzeit unterschiedlich bewertet.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AIF	Alternativer Investmentfonds ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
AIFM-VO	Verordnung für „Alternative Investment Fund Manager“ über Anforderung, Zulassung und Aufsicht der Verwalter von AIFs
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
DerivateV	Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (Derivateverordnung – DerivateV)
d. h.	das heißt
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
HGB	Handelsgesetzbuch
i. H. v.	in Höhe von
i. L.	in Liquidation
Investmentgesellschaft	ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
i. V. m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und – Bewertungsverordnung – KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
p. a.	per anno
zzgl.	zuzüglich

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	
Fondsgesellschaft:	ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Komplementär:	ICD 10 GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	Alpha Ordinatum GmbH, Mannheim
Verwahrstelle:	Privatbank M. M. Warburg & CO (AG & Co) KGaA, Hamburg
Investitionsgegenstand:	Immobilien in Deutschland, Schwerpunkt Wohnimmobilien
Start der Platzierung:	Januar 2020
Ende der Platzierung:	Mai 2021
Geplante Laufzeit:	Bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen Verlängerung um bis zu drei Jahre möglich
Steuerliche Einkunftsart:	Gewerbebetrieb
Fondswährung:	EUR
Mindestbeteiligung:	10.000 EUR
Agio:	3 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Eigenkapital:	30 Mio. EUR prospektiert; aktuell 100 Mio. EUR
Anzahl der Zeichnungen:	3.018

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den § 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere:

Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener, zum Teil noch nicht bestimmter Immobilien und Grundstücke, sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar Immobilien oder Grundstücke erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

Die Geschäftsführung obliegt allein der Komplementärin; der ICD 10 GmbH in Mannheim. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller und Herrn Holger Kalmbach vertreten. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück. Vorstände der Primus Valor AG sind Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 28.12.2019 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Oktober 2019 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF hat am 27.01.2020 begonnen und endete mit dem 31.05.2021.

Die Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2029 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2032 beschlossen werden.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2022			
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	3.017	99.990.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 10 GmbH	0	0
Summe		3.018	99.991.000

*gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 10 GmbH leistet als Komplementärin keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen sowie dem Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

Die Anlageziele der Gesellschaft belaufen sich auf die Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung von Immobilien bzw. der Beteiligung an (Immobilien-) Gesellschaften sowie eines laufenden Wertzuwachses des Immobilienportfolios und Überschüssen bei Veräußerung der Vermögensgegenstände. Um das Anlageziel zu erreichen, hat die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erworben, wobei Wohnimmobilien im Fokus standen.

b) Anlagestrategien

Anlagestrategien der Investmentgesellschaft sind der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien sowie die Verwaltung eigenen Vermögens in eigenem Namen. Die Auswahl der Immobilieninvestitionen erfolgte unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft liegt. Die Konkretisierung der Anlagestrategie stellt sich wie folgt dar:

Aus dem erworbenen Immobilienportfolio sollen während der Laufzeit der Investmentgesellschaft hohe laufende Liquiditätsüberschüsse und signifikante Wertsteigerungspotenziale erzielt werden. Mittels einer ausgewogenen Streuung in verschiedene Liegenschaften unterschiedlicher Lagen sollen Klumpenrisiken für die Anleger verhindert werden. Es sollen bauliche Investitionen vorgenommen werden, um die Liegenschaften möglichst vollständig zu vermieten, um während der Haltedauer das Immobilienportfolio zu optimieren, die Mieteinkünfte zu sichern und nach Möglichkeit kontinuierlich zu steigern. Beschränkungen bezüglich der Anlagestrategie ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften sowie aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels hat die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 4 der Anlagebedingungen aufgenommen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergriffen. Konzeptionsgemäß erfolgte die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Immobilien-Objektgesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft jeweils mehrheitlich beteiligt ist. Etwaige Konkretisierungen und Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik ergeben sich auch hierfür aus den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

Die Alpha Ordinum GmbH mit Sitz in Mannheim ist eine am 11.11.2015 gegründete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Mannheim ist Ort der Hauptverwaltung. Seit dem 08.11.2016 verfügt die Gesellschaft über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Alpha Ordinum GmbH wurde am 07.01.2020 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinum GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt hat. Während der Dauer der Bestellung wird die Investmentgesellschaft keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten. Die Alpha Ordinum GmbH hat in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der Gesellschaft übernommen und in Verwaltung. Zudem werden weitere Investmentgesellschaften durch AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft betreut.

b) Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Eine ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei Vertragsverstößen, Insolvenzverfahren, Beendigung oder Aufhebung des Vertrages durch die BaFin, Einstellen der Hauptgeschäftstätigkeit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Bestellung eines Verwalters auf Anordnung der BaFin bzw. Maßnahmen der BaFin bei Gefahr (§ 42 KAGB), Änderung der Anlagebedingungen, die in den Systemen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht mit angemessenem Aufwand abgebildet werden können oder Entzug ihrer Erlaubnis vor. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung des Verwaltungsrechts durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft in Bezug auf eine Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft ist § 154 Abs. 1 KAGB (Verwaltung und Anlage durch externe Kapitalverwaltungsgesellschaft) zu beachten.

c) Leistungsumfang

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, das Liquiditätsmanagement, die administrativen Tätigkeiten wie die Anlegerverwaltung sowie den Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere das KAGB, die AIFM-Richtlinie, die AIFM-Level-2-Verordnung, das Wertpapierhandelsgesetz, das Kreditwesengesetz und das Geldwäschegesetz, jeweils soweit anwendbar) sowie behördliche Anordnungen (insbesondere Anordnungen der BaFin) einhalten. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, regelmäßig und bei Auffälligkeiten, die Erfüllung dieser Pflichten durch Ad-hoc-Kontrollen zu überwachen.

d) Haftungsregelungen

Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet weder für das Erreichen eines wirtschaftlichen Erfolgs noch eines bestimmten steuerlichen Ziels der Investmentgesellschaft. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für Drittanbieter, die Verwahrstelle und für passive Grenzverletzungen. Bei Einsetzung Dritter als Erfüllungsgehilfen haftet sie nur für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung. Für Tätigkeiten, die nicht vom Bestellungsvertrag erfasst sind, von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aber dennoch erbracht werden können, haftet sie nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. (Diese Einschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten.) Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über eine Berufshaftpflichtversicherung gemäß Art. 12 Abs. 1 Level 2-VO, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird.

e) Vergütungen

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,2 % p. a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2020 galt. Im Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.048.959 EUR an Verwaltungsgebühren abgerechnet.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Die vorgenannte Vergütung beinhaltet die Kosten für die Buchhaltung der Investmentgesellschaft sowie der Immobilien-Objektgesellschaften.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält Transaktionsgebühren in Form einer Ankaufsvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence in Höhe von 2 % bezogen auf den Kaufpreis zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen der Immobilien/Beteiligungen. Werden Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,25 % des Verkaufspreises. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Alpha Ordinum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 23.10.2019 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

b) Leistungsumfang

Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnis nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

a) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Die Objektgesellschaft ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG hat mit dem 21.09.2021 einen Bauträgervertrag in Höhe von 8.170.000 EUR für den Standort Wolfsburg abgeschlossen. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 8.170.000 EUR und umfasste unter anderem die Herstellung einer Wohn- und Gewerbefläche von 2.565 m² sowie 22 Tiefgaragenstellplätzen. Die Herstellung der Immobilie wurde planmäßig im zweiten Quartal 2022 beendet und das wirtschaftliche Eigentum am 05.04.2022 übergeben.

Die Objektgesellschaft ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG hat am 28.10.2021 den Ankauf eines Immobilienportfolios mit Streuung auf verschiedene Standorte in Nordrhein-Westfalen verhandelt und beurkunden lassen. Der Ankauf wurde auf zwei Kaufverträge aufgeteilt und belief sich auf insgesamt 20.075.000 EUR. Das wirtschaftliche Eigentum ging im Anschluss an die Kaufpreiszahlung zum 01.02.2022 auf die Objektgesellschaft über.

Die Objektgesellschaft ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG hat mit Wirkung zum 01.01.2022 in Bad Mergentheim eine Liegenschaft mit 99 Wohn- und Gewerbeeinheiten erworben. Dazu gehören weitere 44 Stellplätze/Garagen. Der Kaufpreis betrug 11.600.000 EUR. In der Liegenschaft sollen sechs Gewerbeeinheiten zu Wohnzwecken umgewidmet werden. Am Standort Eschwege erwarb die Gesellschaft mit Wirkung zum 01.06.2022 ein Teilportfolio zum Preis von 2.860.000 EUR. Diese Liegenschaft beinhaltet 48 Wohneinheiten. Weitere Akquisitionen wurden am Standort Aachen mit Wirkung zum 01.08.2022 getätigt. Der Kaufpreis für die zwei Liegenschaften betrug insgesamt 6.907.000 EUR. Mit diesem Ankauf ist der Fonds vollständig investiert.

Genauere Details sind dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2022 zu entnehmen, welches sich im Anhang befindet. Wir weisen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 KARBV darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Entwicklung ist.

b) Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende fünf Objektgesellschaften, welche bis zum Bilanzstichtag das Eigentum an Wohn- und Gewerbeflächen von 105.940 m² halten. Das Immobilienvermögen von 167.993.200 EUR war zum 31.12.2022 auf 28 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie und stellt sich wie folgt dar:

Portfoliostruktur zum 31.12.2022			
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Jena	10.260.000	10.220.000
	Wolfsburg	8.600.000	0
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Detmold	1.090.000	1.060.000
	Duisburg	7.983.000	7.803.000
	Neukirchen	2.030.000	2.020.000
	Dortmund	20.950.000	20.950.000
	Essen	17.160.000	4.500.000
	Düsseldorf	3.300.000	2.150.000
	Oer-Erkenschwick	1.690.000	0
	Hagen	3.610.000	0
	Wesel	4.750.000	0

Portfoliostruktur zum 31.12.2022 ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Kehl	5.500.000	5.400.000
	Leipzig	8.970.000	8.400.000
	Lünen	3.000.000	2.900.000
	Rastatt	3.170.000	3.160.000
	Freiberg	5.400.000	5.400.000
	Bad Mergentheim	11.600.000	0
	Eschwege	3.040.000	0
	Aachen	6.907.000	0
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	2.170.000	1.790.000
	Lahr	3.500.000	3.700.000
	Alfeld	1.900.000	1.850.000
	Bergen	1.400.000	1.500.000
	Kassel	15.100.000	15.200.000
	Lippstadt	2.050.000	2.050.000
	Rendsburg	1.050.000	931.000
	Wolfsburg	3.200.000	3.200.000
	Marl	7.550.000	0
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	Wiesbaden	1.689.200	4.400.000
Gesamt		168.619.200	108.584.000

c) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen der Auslagerungsverträge mit der Custodus Objektmanagement GmbH sowie der kfh Immobilien Management GmbH vorgenommen. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m² der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag auf Basis der jährlich erstellten Wertgutachten der Immobilien wider. Die einzelnen Werte entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Anhang

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2022 ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Wohn-/Gewerbefläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete/m ² in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	5.734	808.053	11,74
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	47.133	3.213.566	5,68
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	29.428	2.507.654	7,10
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	22.637	1.792.484	6,60
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	1.008	210.447	17,40

d) Finanzierung

Neben dem Eigenkapital wurden auf Ebene der Objektgesellschaften für Kaufpreiszahlungen oder Investitionskosten auch Darlehen zur Finanzierung einzelner Objekte und Portfolios aufgenommen. Nachfolgend werden alle zum 31.12.2022 bestehenden Finanzierungen unter Berücksichtigung von neuen Darlehensverbindlichkeiten oder Veränderungen der bereits bestehenden Darlehensverbindlichkeiten ausgewiesen.

Darlehensübersicht zum 31.12.2022				
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Standort	Immobilien/Zweck	Kreditinstitute/ weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Jena	Felsenkeller Steinweg	Sparkasse Mittelthüringen	7.193.153
	Wolfsburg	Alte Schulstraße	Volksbank Braunschweig	6.457.446
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Detmold	Am Bach	Sparkasse Paderborn	772.763
	Dortmund	Geleitstraße Richtsteig Ordalweg Scharnhorststraße Clemens-Veltum-Straße Speestraße	Volksbank Unna	15.362.874
	Essen	Heibauerfeld Stauderstraße	Volksbank Bochum Witten	3.091.843
	Düsseldorf	Kölner Landstraße	Stadtparkasse Düsseldorf	6.327.386
			Landesbank Baden- Württemberg	1.200.000
			Kreissparkasse Düsseldorf	787.043
	Portfolio „Zinshaus“	Diverse	Volksbank Bochum Witten	14.685.677
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Kehl	Am Schuterrain	Sparkassel Hanauerland	3.586.250
	Leipzig	Getreidegasse Muldenalstraße Alte Tauchaer Straße	Landesbank Baden-Württemberg	4.000.000
	Lünen	Reichsweg Mühlenbachstraße	Volksbank Unna	1.893.196
	Rastatt	Kaiserstraße Dreherstraße	Sparkassel Hanauerland	1.570.938
	Bad Mergentheim	Herrenwiesenstraße	Volksbank Main-Tauber	8.700.000
	Freiberg	Breithauptstraße	Sparkasse Dresden	3.860.000
	Aachen	Hochhausring, Trierer Straße	Kreissparkasse Köln	4.100.266

Darlehensübersicht zum 31.12.2022
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Standort	Immobilien/Zweck	Kreditinstitute/ weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	Dürerstraße	Volksbank Rhein-Neckar	1.550.590
	Portfolio „Jerome“	Diverse	Kasseler Sparkasse	12.273.931
			Sparkasse Offenburg	2.144.272
			Sparkasse Paderborn	1.303.078
	Wolfsburg	Laagbergstraße	Volksbank Braunschweig Wolfsburg	2.357.632
	Marl	Merkurstraße	Sparkasse Düsseldorf	5.443.197
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	Wiesbaden	Steubenstraße	Kreissparkasse Groß-Gerau	2.236.163
Gesamt				110.897.699

e) **Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse**

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 26.10.2022. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2021 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

Für das Berichtsjahr 2022 wurde die von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft empfohlene, in Hamburg ansässige, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer bestellt.

2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten

Die Investmentgesellschaft sowie die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt ihre Aufgaben und Pflichten unter ihrer Verantwortung und Kontrolle ganz oder teilweise an Dritte zu delegieren oder sonstige Dritte einzusetzen, welche in Bezug auf die Aufgaben und Pflichten qualifiziert und in der Lage sein müssen, diese zu erfüllen.

Gemäß § 36 KAGB wurden im Berichtsjahr folgende Tätigkeiten ausgelagert.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility/Property Management
Dienstleister	Custodus Objektmanagement GmbH
Vertragsabschluss	29.03.2018/10.01.2023
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des jeweiligen Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Custodus Objektmanagement GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung (teilweise nach Zustimmung der KVG).

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility/Property Management
Dienstleister	kfh Immobilien Management GmbH
Vertragsabschluss	22.02.2022
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag beginnt am 01.03.2022 und endet spätestens mit Verkauf der Objekte durch die Investmentgesellschaft bzw. durch die Objektgesellschaft der Investmentgesellschaft. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate zum Monatsende.
Vertragliche Pflichten	Die kfh Immobilien Management GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung (teilweise nach Zustimmung der KVG).
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	16.01.2023
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen.
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung für die Objektgesellschaften.
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision
Dienstleister	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Vertragsabschluss	03.12.2021/07.12.2022
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2022. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen.
Vertragliche Pflichten	Die ABRT GmbH übernimmt die Tätigkeiten der internen Revision. Insbesondere die Erstellung und jährliche Fortschreibung eines dreijährigen Prüfungsplans, Umsetzung des Prüfungsplans, Durchführung der Prüfungshandlungen, Erstellung Prüfungsberichte, Berichterstattung an die Geschäftsleitung, Erstellung Gesamtbericht sowie Nachschau- und Sonderprüfung.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung des Informationssicherheitsbeauftragten (ISB)
Dienstleister	Security Assist GmbH
Vertragsabschluss	22.03.2022
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag begann am 01.04.2022 und gilt für ein Jahr. Er verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, sofern dieser nicht von einer Seite mit Frist von sechs Monaten gekündigt wird.
Vertragliche Pflichten	Die Security Assist GmbH nimmt die Funktion des ISB wahr. Wesentliche Aufgaben sind: Durchführung von Strukturanalysen und Schutzbedarfsfeststellungen, Planung und Durchführung von Audits, Risikoanalyse und -behandlung, Dokumentation und Berichterstellung, Implementierung von Schutzmaßnahmen.

Des Weiteren haben die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Investmentgesellschaft wie nachfolgend dargestellt weitere Verträge geschlossen.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	07.01.2020
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, Liquiditätsmanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co) KGaA
Vertragsabschluss	09.11.2017 (Beitritt der Investmentgesellschaft zum 13.06.2019)
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-) Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	28.04.2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH kann im Rahmen der Ankaufsprüfung für das jeweilige Objekt mit der Durchführung einer technische Due Diligence beauftragt werden. Dies gilt ebenfalls für die Fälle, bei denen der Erwerb durch eine Immobilien-Objektgesellschaft des AIFs erfolgen sollte.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	15.01.2020
Laufzeit/Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potenziellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	28.12.2019
Laufzeit/Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte im Rahmen der Auslagerung begründen können und die mit Risiken verbunden sind. Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- (1) Funktionale Trennung zwischen Risikomanagement, Compliance-Funktion und der internen Revision von den operativen Geschäftsbereichen,
- (2) Organisatorische Maßnahmen, wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- (3) Einrichtung eines Interessenkonfliktmanagements, welches fortlaufend potenzielle Interessenkonflikte ermittelt,
- (4) Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Interessenkonflikte in Ihrem Tätigkeitsbereich wie z. B. Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- (5) Ein Compliance-Beauftragter, welcher die Ermittlung von Interessenkonflikten überwacht.

2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

a) Rücklagenerhöhung

Um die Objektgesellschaften, an denen sich die Investmentgesellschaft beteiligt hat, mit finanziellen Mitteln zu versorgen, werden Zahlungen in die Kapitalrücklage der jeweiligen Objektgesellschaft geleistet. Bei Minderung des Eigenkapitalbedarfs auf Ebene der Objektgesellschaften ist vorgesehen, die Rücklagen zu verringern und diese an die Gesellschaft zurückzuzahlen. Die Anpassung der Kapitalrücklage erfolgt mittels Gesellschafterbeschluss innerhalb der Objektgesellschaft. Nachfolgende Übersicht stellt dar, wie sich innerhalb des Berichtsjahres die jeweiligen Kapitalrücklagen der Objektgesellschaften entwickelt haben. Zusätzlich wird das Datum des letzten Beschlusses und der dazugehörige Stand der Kapitalrücklage zum Ende des Berichtsjahres, ausgewiesen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften zum 31.12.2022
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	1.500.000	6.550.000	11.07.2022	6.600.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	7.450.000	850.000	08.11.2022	28.200.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	9.350.000	6.200.000	19.08.2022	24.700.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	600.000	8.150.000	06.12.2022	15.950.000
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	100.000	2.450.000	11.05.2022	3.150.000
Gesamt	19.000.000	24.200.000		78.600.000

b) Auslagerung der internen Revision

Für das Wirtschaftsjahr 2022 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 03.12.2021 erneut die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert. Darunter fallen entsprechend des aktuellsten Prüfungsplans die folgenden Prüfungsgebiete: Risikomanagement, IT-Organisation, Compliance, Liquiditätsmanagement, Auslagerungen, Portfoliomanagement, Bewertung, Vergütungskonzept, Geldwäsche, Anzeige und Meldewesen sowie Nachschauprüfungen.

Für das Wirtschaftsjahr 2023 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 07.12.2022 ebenfalls die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert bzw. die Auslagerung verlängert.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Laufe des Berichtsjahres führte die konjunkturelle Lage in Deutschland dazu, dass das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt, BIP) im Jahr 2022 nach der Berechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 1,8 % verzeichnete und somit niedriger ausfiel als im Vorjahr (2,6 %).

Das Statistische Bundesamt (Destatis) berichtet, dass im Jahr 2022 zwischen Januar und November insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt wurden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist das ein Rückgang von 5,7 %. Die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gesunken, während die Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser um 1,2 % gestiegen sind.

Laut dem Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft (ZIA) sind die Mieten für Wohnungen im Jahr 2022 sehr dynamisch gestiegen und haben durchschnittlich 9,10 EUR/m²/Monat erreicht. Der Anstieg war mit +5,2 % deutlich stärker als im Vorjahr (+3,7 %). Obwohl die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Gesamtbetrachtung zum Vorjahr ebenfalls weiter gestiegen sind, ist im letzten Quartal von 2022 ein Rückgang von 3,2 % gegenüber 2021 festzustellen. Am stärksten war der Rückgang in den westdeutschen kreisfreien Städten mit 4,4 % zu messen. Hier lagen die Preise im vierten Quartal 2022 bei durchschnittlich 4.221 EUR/m². In den kreisfreien Städten der östlichen Bundesländer ohne Berlin betrug der Durchschnittspreis 2.798 EUR/m². Im Jahr 2021 wurde in Deutschland der Bau von 380.914 Wohnungen genehmigt, was 3,3 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr 2020 waren. Im Jahr 2022 hingegen wurde der Bau von nur noch 354.200 Wohnungen genehmigt, was knapp 7,0 % weniger als im Vorjahr waren.

Die zusätzliche Migration, verursacht durch den Krieg in der Ukraine, führt zu weiter steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in ganz Deutschland bei einem begrenzten Angebot. Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum war 2022 maßgeblich durch den Ukraine-Konflikt beeinflusst. Vor allem aufgrund der Anzahl der geflüchteten Personen ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnot weiterhin ein wichtiges Thema bleiben wird. Die Erreichung eines neuen Rekordhochs der Inflationsrate in 2022 hatte einen großen Einfluss auf das politische Geschehen.

Ein aktueller Ausblick auf die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen branchenbezogenen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung des Ukraine-Konfliktes wird im Nachtragsbericht im Anhang vorgenommen.

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2020 gestartet und ist am 31.05.2021 beendet worden. Das zum Ende des Berichtsjahres bilanzierte Kapital beläuft sich auf 99.991.000 EUR zuzüglich 1.896.569 EUR Agio.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -1.690.215 EUR (Vorjahr: -8.130.517 EUR). Den laufenden Aufwendungen für Verwaltung, Haftung, Treuhandvergütung, Abschluss- und Prüfungskosten, Verwahrstelle etc. standen noch keine Erträge gegenüber. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres in Höhe von -2.383.865 EUR (Vorjahr: 2.420.590 EUR) beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf -4.074.079 EUR (Vorjahr: -5.709.927 EUR).

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2021 erfolgte im August 2022 und belief sich auf insgesamt 4,0 % pro rata temporis des gezeichneten Kommanditkapitals.

Die Investmentgesellschaft hat sich innerhalb des Berichtsjahres mit ihren Objektgesellschaften in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase befunden. Über Beteiligungen an Objektgesellschaften konnte die Investmentgesellschaft bis zum Bilanzstichtag bereits Objekte mit einer gesamt Wohn- und Gewerbefläche in Höhe von 105.940 m² erfolgreich ankaufen, wodurch das Immobilienvermögen laut Gutachten auf 168.619.200 EUR anstieg (Vorjahr: 108.584.000 EUR). Alle An- oder Verkäufe nach Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2022 ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2019	702,28	0,70
2020	46.915.272	0,86
2021	87.184.400	0,87
2022	79.672.818	0,80

*) Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2

Gemäß § 101 (1) Nr. 3 KAGB in Verbindung mit § 16 (1) Nr. 1 KARBV sind als sonstige Angaben der Anteilwert in Höhe von 0,80 EUR sowie umlaufende Anteile in Höhe von 99.991.000*) Stück auszuweisen.

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Fondskonzept überwiegend Erträge aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Da die Objektgesellschaften aufgrund der erst kurzen Haltedauer der Immobilien noch keine nachhaltigen Jahresüberschüsse erwirtschaften, sind im Berichtsjahr keine Erträge aus Beteiligungen zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2022 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.048.960 EUR Verwaltungsgebühren an die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft geprägt. Weitere Kosten fielen an für Prüfung und Veröffentlichung sowie für die Treuhand-, Haftungs- und Verwahrstellenvergütung. Insgesamt beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres auf -1.690.215 EUR.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2022 bei 149.986.500 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 110.897.699 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

(2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr war die Investmentgesellschaft an fünf Objektgesellschaften beteiligt. Die Investmentgesellschaft hält an allen fünf Objektgesellschaften 100 % der Anteile. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage dargestellt. Die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften sind dem Immobilienverzeichnis im Anhang des Jahresabschlusses zu entnehmen.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2022 verfügt die Investmentgesellschaft über 1.273.064 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch die Beteiligungen geprägt, welche einen Wert von 78.661.692 EUR aufweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel in Höhe von insgesamt 1.273.064 EUR dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 261.937 EUR (Vorjahr: 232.668 EUR) dar. Der restliche Anteil ist im Wesentlichen auf das Eigenkapital in Höhe von 79.672.818 EUR (Vorjahr: 87.184.400 EUR) zurückzuführen.

In der nachfolgenden Beteiligungsübersicht sind die im Handelsregister eingetragenen Haftungssummen, der prozentuale Anteil der Beteiligungen, die Gründungsdaten sowie der Beteiligungswert der jeweiligen Objektgesellschaft aufgeführt. Es besteht keine Nachschussverpflichtung, weshalb Beteiligungswerte mit einem negativen Nettoinventarwert mit 0 EUR dargestellt werden.

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2022				
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Haftsumme in EUR	%-Anteil der Beteiligung	Gründung	Beteiligungswert in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.01.2020	7.680.854
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.01.2020	27.966.700
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.01.2020	25.706.178
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	04.09.2020	17.307.959
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	28.04.2021	0

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese sind abhängig vom erzielten Ergebnis der Investmentgesellschaft also dem Eigenkapital, der Liquidität, dem Fremdkapital und alle sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führen. Im Berichtsjahr wurde die Auszahlung für das Wirtschaftsjahr 2021 in Höhe von 4,0 % pro rata temporis bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital wie prognostiziert geleistet.

Die erzielten Ergebnisse werden anhand der Entwicklung von Kennzahlen, wie z. B. dem Vermietungsstand, der Durchschnittsmiete oder den Bewirtschaftungskosten, gemessen. Eine weitere Kennzahl und ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Entwicklung des Nettoinventarwerts, welcher die Substanz der einzelnen Objektgesellschaften sowie der Investmentgesellschaft widerspiegelt. Die Anteilswertentwicklung wird u. a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar.

Die Investmentgesellschaft erwirbt Wohnimmobilien und wertet diese hinsichtlich Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Barrierefreiheit systematisch auf. Dadurch wird eine Reduktion der Nebenkosten erreicht, welche sich in einer besseren Vermietung der Objekte widerspiegelt. Die gesteigerte Wohnqualität erhöht auch den Anteil des altersgerechten Wohnens. Durch Ausbauten, Optimierung der Grundrisse und Umnutzung von Büroflächen in Wohnflächen wird zusätzlicher dringend benötigter und bezahlbarer Wohnraum für jedermann geschaffen.

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft hat sich im Berichtsjahr mit ihren Objektgesellschaften in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase befunden. Als Investmentgesellschaft ist der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus durch die zahlreichen Ankäufe im Rahmen der Investitionsphase der jeweiligen Objektgesellschaften sehr gut aufgestellt und entwickelt sich entsprechend positiv. Die Ankäufe und die laufende Wertentwicklung führten in Summe zu einem Anstieg der Verkehrswerte. Zudem soll die Wertentwicklung während der Bewirtschaftungsphase kontinuierlich durch erhöhte Investitionen vorangetrieben werden, was der Investmentgesellschaft wiederum wirtschaftliche Stabilität bringt.



4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

a) Zinsänderungsrisiken

Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Im Hinblick auf die Finanzierungen beobachtet das Liquiditätsmanagement der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Finanzierungsmarkt und steuert entsprechend gegen. Gängige Instrumente welche im Rahmen der Fremdkapitalvermittlung genutzt werden, sind Festzinsvereinbarungen und die Diversifikation hinsichtlich der Zinsbindungsfristen. Die Zinsänderungsrisiken sind in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft noch vorhanden, da bei einem Teil der Finanzierungen ein variabler Zinssatz vereinbart wurde.

b) Marktpreisrisiken

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Bei geschlossenen Fonds sind Marktpreisrisiken i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft werden regelmäßig Stresstests auf Portfolioebene durchgeführt und die Entwicklung der Märkte überwacht. Ein aktives Portfoliomanagement soll sich ändernde Marktgegebenheiten und Trends frühzeitig erkennen und durch gezielte Maßnahmen auf diese reagieren. Im Berichtsjahr sind aufgrund der aktuellen Marktlage die Marktpreisrisiken weiterhin in signifikanter Größenordnung vorhanden. Um dem zusätzlich entgegen zu wirken, wird bei der Veräußerung von Immobilien grundsätzlich eine kaufmännische Due-Diligence-Prüfung vorgenommen, um den potenziellen Ertrag mit den gesteckten Zielen abzugleichen

4.2. Gesamtbewertung der Risikolage

Die unter dem Punkt 4.1. beschriebenen Limits wurden regelmäßig überwacht. Des Weiteren gibt es nach Kenntnisstand und Beurteilung der Marktlage zum Bilanzstichtag, keine erhöhte Wahrscheinlichkeit einer potenziellen Überschreitung. Im Rahmen der jährlich stattfindenden Risikoidentifikation wurde auch geprüft, ob die bestehenden Modelle um neue Stresstest-Szenarien erweitert werden müssen, damit mögliche Risiken ausreichend erfasst werden.

Im Rückblick auf das vergangene Jahr wurde festgehalten, dass die angenommenen Parameter der Stresstests hinsichtlich Veränderung der Marktbedingungen und die mit einzelnen Anlagepositionen verbundenen Risiken bis zum Bilanzstichtag als praktikabel, relevant und ausreichend realistisch angesehen werden können. Die gewählten Einflussgrößen und die dazugehörigen Szenarien der durchgeführten Stresstests erscheinen weiterhin als geeignet, was sowohl für die in Verwaltung befindlichen AIFs als auch für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gilt.

4.3. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

Die wesentlichen Chancen ergeben sich aus den verschiedenen Maßnahmen, die in der Laufzeit der Investmentgesellschaft durchgeführt werden. Die Aufteilung des Investmentvermögens auf verschiedene Immobilien-Objektgesellschaften bietet die Chance, das Vermögen besser zu steuern und gezielter einzusetzen, sodass die Entwicklung der Immobilien optimiert und dadurch das Vermögen der Investmentgesellschaft gesteigert wird. Gleichzeitig einzelne organisatorische Tätigkeiten der Investmentgesellschaft auszulagern, bietet die Möglichkeit einer Konzentration auf die wesentlichen Aufgaben, welche eine Erhöhung der Performance mit sich bringen können.

Mit der Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaften, sollen die Investitionen und Immobilienerwerbe bis zu einem gewissen Grad finanziert und dadurch ein Anstieg der Rendite erzielt werden. Die Verwendung von Fremdkapital bietet jedoch nicht nur die Chance zur Optimierung der Rendite, sondern auch zur Erhöhung des platzierbaren Kapitals und damit eine Steigerung des Angebots an potenziellen Immobilien und Immobilienportfolios.

Bauliche Investitionen stellen eine der größten Chancen der Fondsgesellschaft dar. Im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung führen diese zu einer Steigerung der Vermietungsquote und somit zu einer Erhöhung der dadurch generierten Mieteinkünfte. Die sich daraus ergebenden erhöhten Liquiditätsüberschüsse können für Auszahlungen an die Anteilseigner oder für weitere Investitionen eingesetzt werden. Im Hinblick auf die Verwertung der einzelnen Objekte ermöglichen bauliche Investitionen durch eine signifikante Wertsteigerung die Erzielung höherer Verkaufserlöse.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.3 weitere wesentliche Ereignisse
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses wurde an WSB ausgelagert, die interne Revision wurde an ABRT ausgelagert	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.2 Ausgelagerte Tätigkeiten
7. Bewertungsverfahren	keine	
8. Risikoprofil	keine	
9. Liquiditätsmanagement	keine	
10. Kosten	keine	
11. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
12. bisherige Wertentwicklung	keine	

6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung*

1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 2022 ist durch die Alpha Ordinum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, in Zusammenarbeit mit der WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB, Seckenheimer Landstraße 4, 68163 Mannheim erstellt worden. Die Prüfung und Testierung des Jahresabschlusses 2022 erfolgte durch die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg. Die Handelsbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022 sind der Beilage angefügt.

Beschlussvorschlag: Die Gesellschafterversammlung beschließt den Jahresabschluss 2022 festzustellen und zu genehmigen.

2. Entlastung der Geschäftsführung

Beschlussvorschlag: Der Geschäftsführung wird durch die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

3. Wahl des Abschlussprüfers 2023

Für das Berichtsjahr wurde durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 2095 Hamburg zum Abschlussprüfer bestimmt. Für das Wirtschaftsjahr 2023 empfiehlt die Geschäftsführung den Abschlussprüfer des Vorjahres beizubehalten.

Beschlussvorschlag: Als Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2023 wird die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 2095 Hamburg durch die Gesellschafterversammlung bestimmt.

*) Sollte die Officium Treuhand GmbH keine Weisungen als Treuhänderin von Ihnen (dem Anleger) erhalten, wird diese sich der Stimme enthalten (§ 5 Ziffer 2 des Treuhandvertrages vom 28.12.2019).

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX

Max Mustermann | Musterweg 1 | 12345 Musterstadt

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
c/o Primus Valor AG
Harrlachweg 1
68163 Mannheim

Vertragsnummer	Betrag
930000	1.000 EUR
Gesamt	1.000 EUR

Aktuelle Kundendaten

Firma: _____
Vorname: _____
Nachname: _____
Straße: _____
PLZ/Ort: _____
Land: _____

Kundendatenänderung

(Name, Straße, Ort, Kontaktdaten etc.)

Abstimmungsbogen

Bitte kreuzen Sie bis zum XX.XX.XXXX die entsprechenden Felder an und lassen uns den unterschriebenen Abstimmungsbogen wieder zukommen. Gerne per Mail an fondsverwaltung@alpha-ordinatum.de oder aber per Post an die oben genannte Adresse.

	Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Entlastung der Geschäftsführung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wahl des Abschlussprüfers XXXX	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ort, Datum

Unterschrift



7. Bilanz zum 31.12.2022

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	78.661.691,74	86.245.556,49
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.273.063,54	1.171.511,67
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Summe AKTIVA	79.934.755,28	87.417.068,16
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	57.435,00	47.577,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	152.996,02	139.402,36
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	51.506,75	45.688,52
b) Andere	0,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	96.072.614,07	99.510.117,50
b) Kapitalrücklage	1.896.568,50	1.896.568,50
c) Nicht realisierter Gewinn aus der Neubewertung	36.725,55	2.420.590,30
d) Verlustvortrag	-16.642.876,02	-8.512.359,12
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.690.214,59	-8.130.516,90
Summe PASSIVA	79.934.755,28	87.417.068,16

8. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim

	2022 EUR	2021 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00
Summe der Erträge	0,00	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	1.048.959,32	953.778,22
d) Verwahrstellenvergütung	35.885,64	29.220,06
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	51.765,99	49.402,50
f) Sonstige Aufwendungen	553.603,64	7.098.116,12
Summe der Aufwendungen	1.690.214,59	8.130.516,90
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.690.214,59	-8.130.516,90
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.690.214,59	-8.130.516,90
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.089.555,23	3.271.522,41
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-3.473.419,98	-850.932,11
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.383.864,75	2.420.590,30
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.074.079,34	-5.709.926,60



9. Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim

9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Die ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Mannheim ist eine geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB. Die Gesellschaft ist seit dem 21. Januar 2020 im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim auf dem Registerblatt HRA 709088 eingetragen.

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften der KARBV und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt. Soweit dort nicht anders geregelt, gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Maßgeblich sind die Spezialvorschriften nach KAGB und KARBV. Sofern es die nicht gibt, erfolgt die Bewertung nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB.

Die **Beteiligungen** an Immobiliengesellschaften sind grundsätzlich gemäß § 168 (3) KAGB iVm. § 31 Absatz 3 KARBV zum Verkehrswert der jeweiligen Objektgesellschaft zu bewerten. Dieser entspricht dem Nettoinventarwert bzw. Net Asset Value (NAV) und ist als Summe der Beträge zu verstehen, zu denen die von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können. Die Ermittlung des NAV der jeweiligen Objektgesellschaft erfolgt auf Grundlage einer Vermögensaufstellung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften wurden in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb bzw. Gründung gem. § 271 (1) Nr. 1 KAGB iVm. § 31 (1) Satz 2 KARBV mit dem Kaufpreis bzw. Gründungskosten angesetzt. Dieser entspricht dem Anschaffungswert der Beteiligungen bzw. der Immobiliengesellschaft. Sofern die Nettoinventarwerte von Beteiligungen einen negativen Wert ausweisen und keine Einschussverpflichtung besteht, werden diese mit EUR 0,00 bewertet.

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** werden mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV ausgewiesen.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** sind mit dem Erfüllungsbetrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag nach § 29 (3) KARBV angesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden **realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste** getrennt voneinander ausgewiesen.

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

Nicht realisierte Gewinne und Verluste resultieren aus Bewertungsunterschieden der Beteiligungen zwischen dem Nettoinventarwert zum Stichtag und dem Nettoinventarwert zum Vorjahresstichtag unter Berücksichtigung von Einlagen und Entnahmen, ggf. den Anschaffungskosten, wenn die Beteiligungen im Vorjahr nicht älter als zwölf Monate waren. Im ersten Jahr des Beteiligungserwerbs weist die Bewertung dieser Beteiligungen keine nicht realisierten Gewinne und Verluste aus. Die auf diese Weise ermittelten Bewertungsunterschiede werden in der Bilanz als Bestandteil des Eigenkapitals und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und somit als Bestandteil des Zeitveränderungspostens berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine neuen Beteiligungen erworben.

9.3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 78.662 (Vorjahr: TEUR 86.246) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (1) Nr. 3 KAGB.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 1.273 (Vorjahr: TEUR 1.172) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Im Berichtsjahr und im Vorjahr bestehen weder **Forderungen** noch **sonstige Vermögensgegenstände**.

Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 48) enthalten Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 48) sowie für Steuerberatungskosten in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 0).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 153 (Vorjahr: TEUR 139) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 121), Verwahrstellenvergütung von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 9) sowie Treuhandvergütungen von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 9). In dieser Position sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 9) enthalten.

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** beinhaltet ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 46) betreffen in vollem Umfang Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung.

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR
	bis 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	< 5 Jahre TEUR	
	(VJ-Wert: TEUR)	(VJ-Wert: TEUR)	(VJ-Wert: TEUR)	(VJ-Wert: TEUR)
1. Verbindlichkeiten aus LuL	153	0	0	153
	(139)	(0)	(0)	(139)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	52	0	0	52
	(46)	(0)	(0)	(46)
	205	0	0	205

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.991 (Vorjahr: TEUR 99.991) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -3.918 (Vorjahr: TEUR -481), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.897 (Vorjahr: TEUR 1.897), unter c) der nicht realisierte Gewinn aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 37 (Vorjahr: TEUR 2.421), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -16.643 (Vorjahr: TEUR -8.512) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.690 (Vorjahr: TEUR -8.131) aus. Die Wertminderung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der im Berichtsjahr vorgenommenen Ausschüttung an die Anleger, dem Rückgang der nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung sowie dem Jahresfehlbetrag 2022.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ICD 10 GmbH mit Sitz in Mannheim mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, die nicht am Vermögen beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 437 (Vorjahr: TEUR 397) von der Gesellschaft erhalten.

**Entwicklung des Fondvermögens
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022**

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Komplementäre		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
B. Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	87.184.400,28	46.915.271,88
1. Entnahmen für das Vorjahr	-3.437.503,43	-480.882,50
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	46.459.937,50
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.690.214,59	-8.130.516,90
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.383.864,75	2.420.590,30
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	79.672.817,51	87.184.400,28

Verwendungsrechnung zum 31.12.2022

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.690.214,59	-8.130.516,90
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.690.214,59	-8.130.516,90

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten gem. § 25 (4) KARBV:

	01.01.2022 EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Restgewinn Verlustanteil EUR	31.12.2022 EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I Festes Kapitalkonto	99.991.000,00	0,00	0,00	0,00	99.991.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-480.882,50	0,00	-3.437.503,43	0,00	-3.918.385,93
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.896.568,50	0,00	0,00	0,00	1.896.568,50
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	-16.642.876,02	0,00	0,00	-1.690.214,59	-18.333.090,61
	84.763.809,98	0,00	-3.437.503,43	-1.690.214,59	79.636.091,96
Eigenkapital	84.763.809,98	0,00	-3.437.503,43	-1.690.214,59	79.636.091,96

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die Komplementärin leistet keine Einlage in die Gesellschaft. Für die Komplementärin werden daher keine Kapitalkonten geführt. Für jeden Kommanditisten werden folgende Kapitalkonten geführt:

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 99.991). Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und die kumulierten Entnahmen (Ausschüttungen im Berichtsjahr TEUR 3.438) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.897).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinn- und Verlustschriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR -1.690) gebucht.

Das Kommanditkapital wird von der Treuhandkommanditistin Officium Treuhand GmbH gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.049 (Vorjahr: TEUR 954) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 29) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 49) beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 554 (Vorjahr: TEUR 7.098) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Haftungsvergütung ICD 10 GmbH	437	397
Treuhandvergütungen	87	79
Vermittlungsprovisionen	0	5.132
Konzeption und Prospekterstellung	0	911
Marketing	0	456

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR -2.384 (Vorjahr: TEUR 2.421) resultiert aus den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung dreier Objektgesellschaften (TEUR 1.089) und nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung zweier Objektgesellschaften (TEUR -3.473).

9.5. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2022 in Höhe von EUR -1.690.214,59 wird dem Verlustvortragskonto der alleinigen Kommanditistin als Treuhänderin belastet.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der ICD 10 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann
Holger Kalmbach, Kaufmann

Sonstige Angaben gem. § 101 (1) Nr. 3 i. V. m. § 16 (1) Nr. 1 KARBV

Anteilwert (EUR)	0,80
Umlaufende Anteile (Stück)	99.991.000*

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	7.681
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	27.967
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	25.706
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	04.09.2020	17.308
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	28.04.2021	0

9.6. Immobilienverzeichnis zum 31.12.2022

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks *	Art der Nutzung **	Datum Übergang Nutzen + Lasten	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale ***
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG								
07745 Jena, Felsenkeller 11a	W	W	01.03.2021	2018	918	0	712	G
07745 Jena, Steinweg 5	W	W, Gew	01.03.2021	2015	1022	309	2.148	G
38448 Wolfsburg, Alle Schulstr. 31, 31A	W	W, Gew	05.04.2022	2022	3431	703	1.862	G
					5.371	1.012	4.722	
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG								
32758 Detmold, Am Bach 31	W	W	01.10.2020	1983	4438	0	1.285	
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	W	W, Gew	01.10.2020	1900	337	219	430	
47053 Duisburg, Heerstr. 59	W	W	01.10.2020	1962	793	0	1.457	G
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	W	W	01.10.2020	1962	5517	0	4.483	G
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	W	W	01.10.2020	1967	2491	0	1872	
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4	W	W	01.06.2021	1968	2697	0	1489	
44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile	W	W	01.06.2021	1968	8479	0	4008	G
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14	W	W	01.06.2021	1968	4254	0	3438	
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9	W	W	01.06.2021	1968	3822	0	2505	
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Speestr. 12	W	W	01.06.2021	1970	4306	0	2694	
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28	W	W	01.06.2021	1960	3817	0	2209	
45327 Essen, Stauderstr. 144-146	W	W	01.06.2021	1960	2237	0	1068	
40597 Düsseldorf, Tellerlingstr. 16			01.01.2022	1936	369	0	516	
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378	W	W	01.05.2021	1900	1097	0	869	
45279 Essen, Bonhoefferweg 15-29	W	W	01.02.2022	1974	11608	0	11123	G
45739 Oer-Erkenschwick, Stimbergstraße 32	W	W	01.02.2022	1977	1244	0	916	G
58135 Hagen, Hasperbruch 23-27, Leimstr. 18-22, Rolandstr. 26-30	W	W	01.02.2022	1953	4114	0	2925	
46485 Wesel, Bülowstr. 12, Tiergartenstr. 57-59	W	W, Gew	01.02.2022	1971	5403	35	3592	G
					67.023	254	46.879	

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks *	Art der Nutzung **	Datum Übergang Nutzen + Lasten	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale ***
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG								
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a	W	W	01.01.2021	1985	4464	0	3.152	G
04288 Leipzig, Alle Tauchaer Str. 29a-c	W	W	01.01.2021	1994	2810	0	2.035	G
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20	W	W	01.01.2021	1994	2213	0	2.112	G
04288 Leipzig, Muldenttalstr. 106	W	W	01.01.2021	1994	1111	0	542	G
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3	W	W	01.01.2021	1973	5593	0	2.448	G
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10	W	W, Gew	31.05.2021	1975	1080	911	1.463	G
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2	W	W	01.12.2021	1907, 1950	5248	0	4.484	G
97980 Bad Mergentheim, Herrenwiesenstr. 30, 32	W	W, Gew	01.01.2022	1950	8209	178	6.405	G
37269 Eschwege, Ulmenweg 2-16	W	W	01.06.2022	1958	6554	0	2.779	
52076 Aachen, Hochhausring 21	W	W	01.08.2022	1974	2791	0	2.474	G
52078 Aachen, Trierer Str. 143	W	W, Gew	01.08.2022	1902	475	64	382	G
					40.548	1.153	28.276	
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG								
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	W	W	04.11.2020	1960/1961	270	0	702	
77933 Lahr, Geroldsecker Vorstadt 51+53	W	W	01.04.2021	1990	917	0	1.218	G
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12	W	W	01.04.2021	1991	2065	0	953	G
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11	W	W	01.04.2021	1981	2522	0	2.057	G
29303 Bergen, Amiland 20-26b	W	W	01.04.2021	1958	5926	0	1.677	G
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4,6, Samuel-Becket-Anlage 3, 5, 7	W	W	01.04.2021	1900	3588	0	6.319	G
59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12	W	W	01.04.2021	1960	5119	0	1.564	G
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7	W	W	01.04.2021	1962	2258	0	943	G
45770 Marl, Merkurstr. 24-8	W	W	01.01.2022	1997	6855	0	5.592	G
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45	W	W	01.10.2021	1957	2094	0	1.612	G
					31.614	0	22.637	
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG								
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a	W	W	11.11.2021	2023	994	0	1.008	G
					994	0	1.008	

ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG

145.550	2.419	103.522
----------------	--------------	----------------

*** Art des Grundstücks:**

W = Mietwohngrundstück

**** Art der Nutzung:**

W = Wohnen

Gew = Gewerbe

***** Ausstattungsmerkmale:**

G = Garage/ Stellplatz

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Bewertungsmiete		Rest-nutzungs-dauer (Jahre)	Anschaffungs-neben-kosten (EUR)	Fremd-finanzierungs-quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit Mietverträge (Jahre)	Verkehrswert* zum Stichtag 31.12. (EUR)	inkl. Leerstand			
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG							
07745 Jena, Felsenkeller 11a	0,00%	W: unbefristet	2.350.000	89.424	66	312.792	
07745 Jena, Steinweg 5	0,00%	W: unbefristet Gew: k.A.	7.910.000	334.029	63	1.068.359	70,11%
38448 Wolfsburg, Alte Schulstr. 31, 31A	39,24%	W: unbefristet Gew: k.A.	8.600.000	384.600	70	1.208.512	75,09%
			18.860.000	808.053		2.589.664	
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG							
32758 Detmold, Am Bach 31	4,63%	W: unbefristet	1.090.000	76.826	41	154.685	70,90%
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	15,19%	W: unbefristet Gew: 12.2022	723.000	37.002	38	106.559	
47053 Duisburg, Heerstr. 59	4,88%	W: unbefristet	1.610.000	96.987	38	237.684	
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	4,06%	W: unbefristet	5.650.000	369.792	38	741.024	
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	0,00%	W: unbefristet	2.030.000	144.232	38	290.531	63,19%
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4	0,00%	W: unbefristet	1.850.000	96.987	35	285.595	
44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile	10,00%	W: unbefristet	6.300.000	307.384	35	937.746	
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14	6,79%	W: unbefristet	4.900.000	230.537	35	705.592	
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9	0,00%	W: unbefristet	3.950.000	184.984	35	526.906	
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Speestr. 12	9,52%	W: unbefristet	3.950.000	204.114	35	551.674	73,33%
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28	16,27%	W: unbefristet	3.300.000	157.324	35	414.858	
45327 Essen, Stauderstr. 144-146	64,39%	W: unbefristet	1.750.000	75.787	35	209.705	68,71%
40597 Düsseldorf, Tellerlingstr. 16	37,80%	W: unbefristet	1.150.000	53.441	35	228.594	68,44%
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378	2,73%	W: unbefristet	2.150.000	85.247	35	364.463	55,81%
45279 Essen, Bonhoefferweg 15-29	2,73%	W: unbefristet	12.110.000	625.385	45	1.178.583	
45739 Oer-Erkenschwick, Stimbergstraße 32	0,00%	W: unbefristet	1.690.000	71.288	44	298.899	
58135 Hagen, Hasperbruch 23-27, Leimstr. 18-22, Rolandstr. 26-30	30,79%	W: unbefristet	3.610.000	180.522	49	634.992	
46485 Wesel, Bülowstr. 12, Tiergartenstr. 57- 59	3,64%	W: unbefristet	4.750.000	215.727	49	846.857	66,30%
			62.563.000	3.213.566		8.714.948	

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Bewertungsmiete		Rest-nutzungs-dauer (Jahre)	Anschaffungs-neben-kosten (EUR)	Fremd-finanzierungs-quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit Mietverträge (Jahre)	Verkehrswert zum Stichtag 31.12. (EUR)	inkl. Leerstand			
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG							
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a	2,19%	W: unbefristet	5.500.000	306.305	33	704.914	65,20%
04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c	6,20%	W: unbefristet	3.900.000	157.783	53	404.242	
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20	4,45%	W: unbefristet	4.100.000	166.690	53	410.092	
04288 Leipzig, Muldenalstr. 106	0,00%	W: unbefristet	970.000	39.063	53	110.153	44,59%
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3	5,73%	W: unbefristet	3.000.000	183.441	38	373.765	63,11%
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10	30,71%	W: unbefristet Gew: k.A.	3.170.000	158.003	39	416.907	49,56%
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2	32,65%	W: unbefristet	5.400.000	312.430	34	704.153	71,48%
97980 Bad Mergentheim, Herrenwiesenstr. 30, 32	21,23%	W: unbefristet Gew: k.A.	11.600.000	648.794	35	1.570.479	75,00%
37269 Eschwege, Ulmenweg 2-16	16,29%	W: unbefristet	3.040.000	177.924	40	409.430	0,00%
52076 Aachen, Hochhausring 21	0,00%	W: unbefristet	5.907.000	253.469	50	887.749	
52078 Aachen, Trierer Str. 143	87,16%	W: unbefristet Gew: k.A.	1.000.000	103.752	50	152.139	54,67%
			47.587.000	2.507.654		6.144.021	
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG							
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	0,00%	W: unbefristet	2.170.000	55.849	49	252.148	71,46%
77933 Lahr, Geroldsecker Vorstadt 51+53	0,00%	W: unbefristet	2.000.000	79.986	48	250.362	
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12	0,00%	W: unbefristet	1.500.000	65.301	49	196.848	61,26%
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11	17,20%	W: unbefristet	1.900.000	145.113	48	313.075	
29303 Bergen, Amßand 20-26b	14,06%	W: unbefristet	1.400.000	111.188	38	226.958	
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4,6, Samuel- Beckett-Anlage 3, 5, 7	0,00%	W: unbefristet	15.100.000	657.036	58	1.745.690	66,71%
59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12	0,00%	W: unbefristet	2.050.000	113.098	38	308.675	63,56%
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7	7,97%	W: unbefristet	1.050.000	70.196	38	114.906	0,00%
45770 Marl, Merkurstr. 24-8	2,57%	W: unbefristet	7.550.000	368.259	59	1.073.777	72,10%
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45	5,76%	W: unbefristet	3.200.000	126.458	59	516.474	73,68%
			37.920.000	1.792.484		4.998.912	
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG							
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a	100,00%	W: unbefristet	1.689.200	2.525.364	80	655.818	132,38%
			1.689.200	2.525.364		655.818	

ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG

168.619.200	10.847.122	23.103.363
--------------------	-------------------	-------------------

*gem. letztem
Verkehrswertgutachten

Vergleichende Übersicht über die letzten Geschäftsjahre gem. § 25 (3) Nr. 5 i. V. m. § 14 KARBV

Entwicklung des Fondvermögens der letzten Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende		Anteilswert*)
		des Geschäftsjahres	
2019	EUR	702,28	0,70
2020	EUR	46.915.271,88	0,86
2021	EUR	87.184.400,28	0,87
2022	EUR	79.672.817,51	0,80

*) Ein Anteil entspricht EUR 1,00 gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Bei konstant hohem Nominalkapital (Kapitalkonto I) resultiert der im Vergleich zum Vorjahr verminderte Anteilswert aus der im Berichtsjahr vorgenommenen Ausschüttung an die Anleger, dem Rückgang der nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung sowie dem Ergebnis des Berichtsjahres.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gem. § 101 (2) Nr.1 i. V. m. §166 (5) KAGB i. V. m. §16 (1) Nr. 3 KARBV

Durchschnittlicher Nettoinventarwert
= Gesamtkostenquote *)

EUR 83.194.454,46
2,03 %

An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Vergütung gem. § 158 i. V. m. § 101 (2) Nr. 2 KAGB i. V. m. § 16 (1) Nr. 3b KARBV

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)*) EUR 1.048.959,32
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO EUR 35.885,64

*) Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwands-Erstattungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.

Ausgabeaufschläge (Agio) und Übertragungskosten der Anleger gem. § 158 i. V. m. § 101 (2) Nr. 4 KAGB sowie § 7 Anlagebedingungen

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.897.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 21 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 18 Mitarbeiter in Vollzeit/Teilzeit und 3 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt. Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte die KVG 25 Mitarbeiter – hiervon 23 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 in Teilzeit. Im Geschäftsjahr 2022 beschäftigt die Gesellschaft



somit durchschnittlich ca. 23 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 2 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer betragen 1.678.835,26 EUR (Vorjahr: 1.433.086 EUR) sowie 265.364,10 EUR (Vorjahr: 217.822 EUR) für Sozialaufwendungen. Aufgrund flacher Hierarchien und einer geringen Anzahl der Beschäftigten in der KVG wirken sich die beruflichen Tätigkeiten aller Mitarbeiter wesentlich auf das Risikoprofil der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aus. Variable Vergütungen wurden vertraglich nicht vereinbart. Die Vergütungspolitik der Alpha Ordinatium GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinatium GmbH verwalteten Alternativen Investmentfonds. In diesen Entscheidungsprozessen sind Umwelt-Aspekte bereits jetzt mittelbar berücksichtigt. Um die Nachhaltigkeitsrisiken umfassend auch auf Sozial- und Governance-Aspekte zu erstrecken, hat die Alpha Ordinatium GmbH im Januar 2021 erste Maßnahmen zur Umsetzung interner Strategien eingerichtet, um noch gezielter Aspekte zur Förderung der ESG Ziele in der Vergütungspolitik zu berücksichtigen.

Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB / § 135 KAGB

Im Folgenden werden die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB wiedergegeben. Zu weiteren Ausführungen im Zusammenhang mit den Informationen nach § 300 Abs. 1 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht.

a) Risikoprofil

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung verschafft sich die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 3 KAGB hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu gewährleisten, dass das jeweilige Risikoprofil der Größe der Investmentgesellschaft, der Zusammensetzung sowie den Anlagestrategien und Anlagezielen entspricht, wie sie in den Anlagebedingungen, dem Verkaufsprospekt und den sonstigen Verkaufsunterlagen des Investmentvermögens festgelegt sind. Darüber hinaus werden die Grenzen und Risiken in der regelmäßigen Anlagegrenzprüfung fortlaufend überwacht. Bei Grenzverletzungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert.

b) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft ist eine negative Wertentwicklung der bereits erworbenen Immobilien sowie das Risiko, keine den Anlagekriterien entsprechenden Immobilien zum Erwerb zu finden. Weiterhin besteht das Vermietungs- und Leerstandsrisiko, dass die Leerstandsquote über dem prognostizierten Wert liegt und eine größere Anzahl von Mietern nicht ihren Pflichten aus dem abgeschlossenen Mietvertrag nachkommt. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass beim Abschluss zukünftiger Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert liegen oder während der Laufzeit und Prolongation stärker ansteigen als prognostiziert.

Die Hauptanlagerisiken werden durch präzise Maßnahmen in den jeweiligen Bereichen eingegrenzt, minimiert und ggf. ausgeschlossen. Als Beispiel nimmt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine ausführliche Annahmeprüfung sämtlicher Mietinteressenten vor. In diesem Rahmen wird der finanzielle Hintergrund durch Bonitätsprüfungen, Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen und Gehaltsnachweisen etc. geprüft. Zusätzlich ist jeder Mietinteressent verpflichtet, durch Einreichung einer Selbstauskunft die persönlichen Umstände darzulegen. So werden eventuelle Risiken frühzeitig erfasst und durch ein aktives Eingreifen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bereinigt. Das proaktive Mietmanagement und die Einbeziehung spezialisierter und gut vernetzter Makler wird genutzt, um grundsätzlich eine zeitnahe oder direkte Anschlussvermietung zu erzielen. Innerhalb des Mietmanagements wird im zweiwöchentlichen Rhythmus das Mahnwesen durchgeführt und ggf. vorhandene Außenstände der Mieter eingefordert.

c) Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Marktpreisrisiko, operationelles Risiko und Liquiditätsrisiko. Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten ein und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt der zuvor genannten Risikokarten zugeordnet. Diese können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft bei. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führt periodische Stresstests und Szenarioanalysen gemäß Artikel 45 Abs. 3 (c) Level 2-VO durch, um die Risiken zu erfassen, welche sich aus potenziellen Veränderungen der Marktbedingungen nachteilig auf die Investmentgesellschaft auswirken könnten. Neben der Risikobetrachtung unter gewöhnlichen Bedingungen führt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für jeden von ihr verwalteten AIF und jede Risikoart regelmäßige Stresstests durch. Es gibt zehn Szenarien je AIF bei denen durch Stresstests und Szenarioanalysen die festgelegten Limits auf Einhaltung überprüft werden. Die Stresstests der Hauptszenarien beziehen sich auf die Vermögensaufstellung, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Liquidität. Im Berichtszeitraum wurden keine Risikolimits überschritten und eine Überschreitung ist unwahrscheinlich.

d) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen somit bei rd. 98,41 %.

e) Leverage

Die Berechnung der Hebelfinanzierung (Leverage) nach Abschnitt 2 Art. 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU), ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 98,74 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,33 %.

Ergänzende Informationen bezüglich des Risikomanagementsystems sind dem Lagebericht zu entnehmen.

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

a) Kapitalrücklagen bei Beteiligungen

Nach dem Bilanzstichtag hat es weitere Beschlüsse gegeben, welche die Rücklagenentwicklung der jeweiligen Objektgesellschaften beeinflusst haben.

Objektgesellschaft	Erhöhungen EUR	Reduzierungen EUR	Letzter	Kapitalrücklage EUR
			Beschluss vom	
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	0	150.000	01.02.2023	6.450.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	480.000	0	02.08.2023	28.680.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	0	1.200.000	05.07.2023	23.500.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	0	500.000	02.08.2023	15.450.000
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	280.000	0	02.08.2023	3.430.000
Gesamt	760.000	1.850.000		77.510.000

b) Finanzierung

Die ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG hat bei der Sparkasse Heidelberg am 28.11.2022 ein Darlehen in Höhe von 2.000.000 EUR aufgenommen. Dieses dient zum Ankauf und Sanierung der Objekte in Eschwege. Die Auszahlung erfolgte am 28.02.2023.

Im Anschluss an das Berichtsjahr, hat die ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG am 22.03.2023 ein Darlehensvertrag mit der Baden-Württembergischen Bank abgeschlossen. Das Darlehen dient zur Refinanzierung des Objektes in Rendsburg und belief sich auf 685.000 EUR.

c) Auszahlungen für das Berichtsjahr

Aufgrund der aktuell ungünstigen Marktgegebenheiten wird die im Prospekt vorgesehene Auszahlung für 2022 im Sommer 2023 zeitlich aufgeschoben. Die Geschäftsführung hat sich dazu entschieden, die Liquidität in der Fondsgesellschaft zu erhöhen und bewusst noch keine Verkäufe aus dem Portfolio umzusetzen. Mit der erhöhten Liquidität soll die aktuelle Bewirtschaftungsphase dazu genutzt werden, geplante sowie neue Optimierungsmaßnahmen weiterhin umfangreich umzusetzen.

d) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Ukraine-Krieg

Im Februar 2022 begann im Osten Europas der russische Angriffskrieg auf die Ukraine. Die kriegerischen Auseinandersetzungen halten bis zur Erstellung des Jahresberichtes an und ein Ende ist nach wie vor nicht abzusehen.

Als Folge des Kriegs in der Ukraine sind von der Bundesregierung verschiedene Gesetze angedacht und in verschiedenen Stadien, welche unmittelbaren und/oder mittelbaren Einfluss auf den Immobilienbestand haben. Ziel der Gesetze in dem Bereich der Immobilien soll eine Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und die CO₂-Reduktion sein. Seit 2021 werden CO₂-Abgaben für Öl und Gas erhoben. Ab 01.01.2023 werden Mieter und Vermieter über ein Stufenmodell an den CO₂-Kosten beteiligt. Je höher der CO₂-Ausstoß, desto höher ist die Beteiligung des Vermieters an den anfallenden Kosten.

In der aktuellen Diskussion steht ebenfalls eine Anpassung des Gebäudeenergiegesetz (Heizungsgesetz). Ab 01.01.2024 soll jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts hat das Bundesverfassungsgericht die Verabschiedung vor der Sommerpause gestoppt. Ob und welche Anpassungen nach der Sommerpause vorgenommen werden, lässt sich aktuell nicht sagen.

Zinsen

Ausgelöst durch die sehr hohen Inflationszahlen ab 2022 begannen sowohl die EZB (Europäische Zentralbank) in Europa, als auch die FED (Federal Reserve System) in den Vereinigten Staaten von Amerika die jeweiligen Leitzinsen sehr deutlich zu steigern. Die EZB erhöhte die Leitzinsen am 22.06.2022 zum ersten Mal seit 6 Jahren. Seit Beginn der Zinswende im Sommer 2022 erfolgten acht Zinserhöhungen von Seiten der EZB. Die achte und bisher letzte Leitzinserhöhung für das Hauptrefinanzierungsgeschäft erfolgt am 21.06.2023 auf einen Zinssatz von 4,00 Prozent. Die Spanne der FED liegt seit Mai 2023 mit der zehnten, und bis dahin letzten, Erhöhung zwischen 5,00 und 5,25 Prozent. Im 2. Halbjahr 2023 ist zur Eindämmung der Inflation von wahrscheinlich weiteren Zinsanhebungen sowohl von Seiten der EZB als auch der FED in einem gemäßigten Tempo auszugehen.

Das aufkommende Risiko von Bankinsolvenzen, ausgelöst durch die Bankenpleite der „Silicon Valley Bank“ und der „Signature Bank“ in den USA, führte auch in Europa zu einer Sensibilisierung des Themas. Diese erneuten Verwerfungen am US-Bankenmarkt führen zu einem Dilemma der FED. Einerseits muss die hohe Inflationsrate mit weiter deutlich steigenden Zinsen bekämpft werden, andererseits erhöht die prognostizierte massive Zinsanhebung bis ins Jahr 2024 deutlich das Risiko weiterer Bankenpleiten. Die EZB wird sich diesem Dilemma auch nicht entziehen können. Erste Vorboten einer aufkommenden Bankenkrise in Europa könnte die „erzwungene“ Übernahme der Credit Suisse (CS) durch die UBS am Wochenende des 18./19.03.2023 zu einem Kaufpreis von 3 Mrd. Franken sein. Die Schweizer Nationalbank (SNB) stellt der UBS nach Abschluss der Transaktion eine „Liquiditätlinie“ in Höhe von 100 Mrd. Franken und der Staat mehrere Mrd. Franken in Form von Garantien bereit.

Für den Wohnungsmarkt und die Investitionstätigkeiten führen steigende langfristige Zinsen i.d.R. zu reduzierten Preisen. Der bisherige Zinsanstieg von ca. 300 Basispunkten bei den Immobilienkrediten führt zu einer deutlichen finanziellen Mehrbelastung der Investoren. Bei einem Darlehen von beispielsweise einer Million Euro führt ein Zinsanstieg von +3,00 % zu einer finanziellen Mehrbelastung von 30.000 Euro im Jahr.

Auf Grund der steigenden Zinsen ist seit Mitte 2022 zu beobachten, dass die finanzierenden Banken für Immobilienkredite zunehmend restriktiver in ihrer Kreditvergabe wurden. Waren für Privatinvestoren Anfang 2022 noch Finanzierungen im Bereich von 100,0 % oder gar 110,0 % des Kaufpreises bei guter Bonität möglich, ist aktuell ein Eigenkapitaleinsatz von 10,0 - 20,0 % des Kaufpreises zzgl. der Ankaufnebenkosten in der Regel Grundvoraussetzung für eine Kreditgewährung.

Hinsichtlich der steigenden Zinsen treffen den Fonds Zinsänderungen der variabel vereinbarten Darlehen unmittelbar, während bei Festzinsdarlehen die Änderungen des Zinssatzes erst zum Auslauf der Zinsbindungsfrist greifen und der Fonds bei diesen Darlehen noch von "älteren" Zinsvereinbarungen profitiert.



Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt/Fonds

Zusammenfassend lassen sich aktuell folgende Haupteinflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt und Fonds ausmachen:

Aufgrund des aktuellen wirtschaftlichen und politischen Umfelds werden sich kurzfristige Verwerfungen nicht vermeiden lassen. Das Transaktionsvolumen ist rückläufig und die steigenden Zinsen führen zu sinkenden Kaufpreisfaktoren sowie zu deutlich sinkenden Kaufpreisen aus Sicht des letzten Hochs.

Die steigenden Rohstoffpreise für Baumaterialien in Deutschland führen zu höheren Kosten der Sanierungsmaßnahmen. Das Gewerk ist hierbei nahezu unerheblich. Die Preissteigerungen führen auf Ebene der einzelnen Immobilie zu einer noch stärkeren Abwägung, ob und in welchem Ausmaß eine bei Ankauf geplante Maßnahme umgesetzt wird.

Die deutlich gestiegenen Zinsen haben die Neubautätigkeit und Projektentwicklung am Wohnungsmarkt einbrechen lassen. Die Umsetzung neuer Projekte ist nahezu vollständig zum Erliegen gekommen. Die Baukostenpreise für Neubauten (ohne Grundstück) sind aufgrund der gestiegenen Rohstoffpreise für Baumaterialien und den gestiegenen Löhnen stark angestiegen. Banken finanzieren Neubauprojekte nur noch unter für Projektentwickler erschwerten Bedingungen. Für Käufer von Neubauwohnungen hat sich im Vergleich zu Anfang 2022 die monatliche Kreditbelastung aus Zins und Tilgung mehr als verdoppelt. Um sich dennoch den Traum der eigenen Vier-Wände erfüllen zu können, gewinnt der Kauf von guten Bestandswohnungen mehr und mehr an Attraktivität, da diese zu deutlich geringeren Preisen gegenüber dem Neubau zum Verkauf stehen. Mit den aktuell vorhandenen Rahmenbedingungen wird für die Jahre 2023 und 2024 mit erneut rückläufigem Volumen beim Neubau gerechnet. Die zusätzliche Migration, verursacht durch den Krieg in der Ukraine, führt zu weiter steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in ganz Deutschland bei einem begrenzten Angebot.

Die steigende Inflation in Deutschland sowie teils deutlich steigende Löhne/Gehälter und Pensionen/Renten beginnt sich sukzessive auf die Wohnungsmieten niederzuschlagen. Die Wohngeldreform zum 01.01.2023 führt statistisch zu einer Verdoppelung des durchschnittlichen Wohngelds und zu einer Verdreifachung der Anspruchsberechtigten. Während die Kaufpreise weiter auf hohem Niveau stagnieren bzw. teilweise rückläufig sind, steigen aktuell die Wohnungsmieten teils dynamisch an. Sehr deutlich steigen sogenannte Indexmieten, welche sich in ihrer Höhe an den Verbraucherpreisen orientieren.

Zusammenfassung

Die dargestellten Einflussfaktoren beeinflussen den Erfolg Ihres Investments teils deutlich negativ (beispielsweise Zinsen und Rohstoffpreise/Kosten), teils auch positiv (steigende Mieten und Wohnungsraummangel). Die Fondsgeschäftsführung ist sich den kurzfristig negativen Einflussfaktoren bewusst. Die kommenden ein/zwei Jahre werden sich durchaus als sehr herausfordernd darstellen. Mittelfristig werden die für das Investment positiven Auswirkungen für weitere Mietsteigerungen sinkende Faktoren mehr als ausgleichen.

Zusammenfassung

Die dargestellten Einflussfaktoren beeinflussen den Erfolg Ihres Investments teils deutlich negativ (beispielsweise Zinsen und Rohstoffpreise/Kosten), teils auch positiv (steigende Mieten und Wohnungsraumangel). Die Fondsgeschäftsführung ist sich den kurzfristig negativen Einflussfaktoren bewusst. Die kommenden ein/zwei Jahre werden sich durchaus als sehr herausfordernd darstellen. Mittelfristig werden die für das Investment positiven Auswirkungen für weitere Mietsteigerungen sinkende Faktoren mehr als ausgleichen.

Mannheim, den 24. August 2023

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG vertreten durch ICD 10 GmbH



Sascha Müller



Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer



Gordon Grundler



Dr. Thomas Peters



10. Bilanzzeit

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim

Erklärung der gesetzlichen Vertreter der InvKG entsprechend den Vorgaben des § 264 (2) HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht entsprechend den deutschen handelsrechtlichen Vorgaben unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt wurde und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Mannheim, den 24. August 2023

Sascha Müller

Holger Kalmbach

11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB

Der vollständige Prüfungsbericht inklusive des uneingeschränkten Vermerk des Abschlussprüfers kann auf Anfrage am Sitz der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatium GmbH, Harlachweg 1 in 68163 Mannheim eingesehen werden. Nach der Feststellung des Jahresabschluss wird dieser im Bundesanzeiger veröffentlicht.



PRIMUS VALOR AG

Harrlachweg 1 | 68163 Mannheim

Telefon: 0621/49 09 66 0

Telefax: 0621/49 09 66 600

E-Mail: info@primusvalor.de

Internet: www.primusvalor.de