

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2022

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

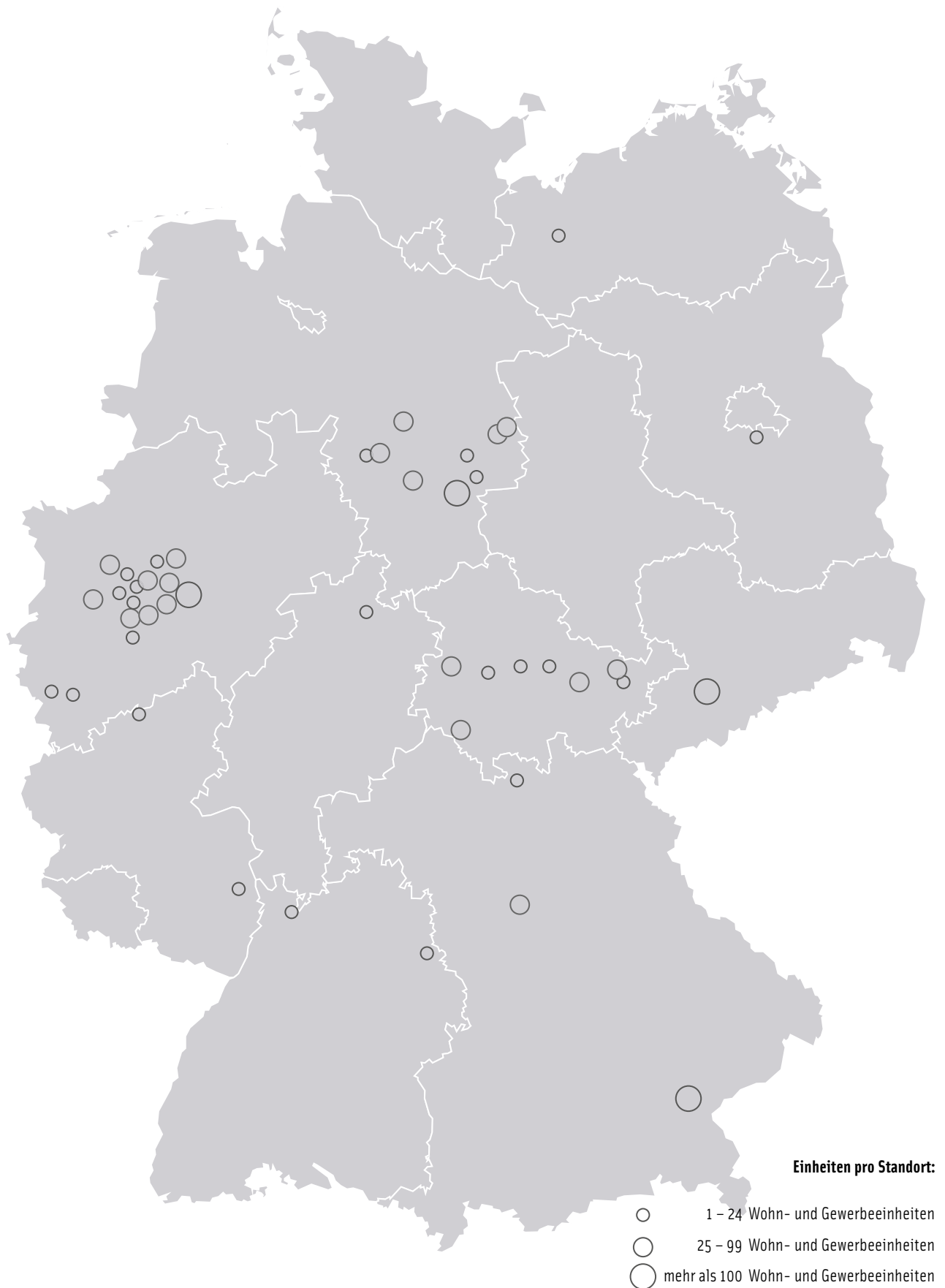


GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Bericht der Fondsgeschäftsführung
Lagebericht
Jahresabschluss
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Beschlussvorschläge

STANDORTE – IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 9 RENOVATION PLUS

Stand: Juni 2023



Bericht der Fondsgeschäftsführung

Primus Valor – ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus

Die Immobilienfonds im Überblick	6
Ein Immobilienmarkt im Wandel	8
Objektübersicht ICD 9 R+	10
Steuerliche Behandlung von Beteiligungseinkünften	16

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	27
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse	30
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	34
4. Chancen- und Risikobericht	35
4.1. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken	35
4.2. Gesamtbewertung der Risikolage	36
4.3. Zusammenfassung wesentlicher Chancen	36
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	63
11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB	63

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie den Jahresbericht 2022 für Ihr Investment „ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus“ (kurz: ICD 9 R+).

Wie gewohnt fasst der folgende Bericht die Entwicklungen Ihrer Investition in unseren Fonds Nr. 9 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, Immobilien mit ruhiger Hand und bedacht zu veräußern, um ungerechtfertigte Preisabschläge zu vermeiden. Aus diesem Grund haben wir in den letzten Monaten keine weiteren Immobilienverkäufe im ICD 9 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 und 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.

Hervorheben möchten wir noch eine im Berichtsjahr erfreuliche Entwicklung seitens des Ankaufs, deren Ursprung bis in das Jahr 2019 zurückreicht. Damals befand sich unser Fonds gerade in Platzierung und erste Ankäufe befüllten das Fonds-Portfolio. In diesem Rahmen wurde mit Unterzeichnung des Kaufvertrags ein bundesweit gestreutes Immobilien-Portfolio im zweistelligen Millionenbereich erworben, welches jedoch aufgrund diverser Problematiken seitens des Verkäufers nie den Weg in unser Fonds-Portfolio gefunden hat. Doch nach jahrelangem Einsatz und unzähligen Arbeitsstunden konnte ein Teil der damals beurkundeten Liegenschaften im Jahr 2022 in das Portfolio des ICD 9 R+ übernommen werden und profitiert nun von den damals vertraglich fixierten Kaufpreisen.

Vor dem Hintergrund, dass über ein Drittel unserer Investoren in gleich mehreren Investments unserer ImmoChance Deutschland-Fondsreihe investiert sind, möchten wir diesen Kommunikationsweg bestmöglich nutzen und Ihnen weitere Informationen mit auf den Weg 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 9 GmbH


Sascha Müller


Holger Kalmbach

DIE IMMOBILIENFONDS IM ÜBERBLICK



IN AUFLÖSUNG

**AUSZAHLUNGEN GESAMT*
325%**

**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



IN AUFLÖSUNG

**AUSZAHLUNGEN GESAMT*
259,5%**

**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



IN AUFLÖSUNG

**AUSZAHLUNGEN GESAMT*
311,5%**

**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



AUFLÖSUNG IN VORBEREITUNG

**AUSZAHLUNGEN GESAMT*
69%**

**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



AUFGELÖST

**AUSZAHLUNGEN GESAMT*
136,5%**

**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



AUFGELÖST

**AUSZAHLUNGEN GESAMT*
117,25%**

**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**

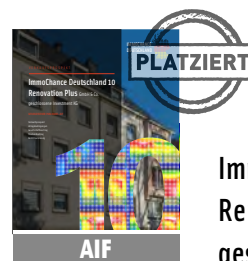
Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	02.2017 – 05.2018
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	2.968
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 150,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	84.598.000 EUR



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...

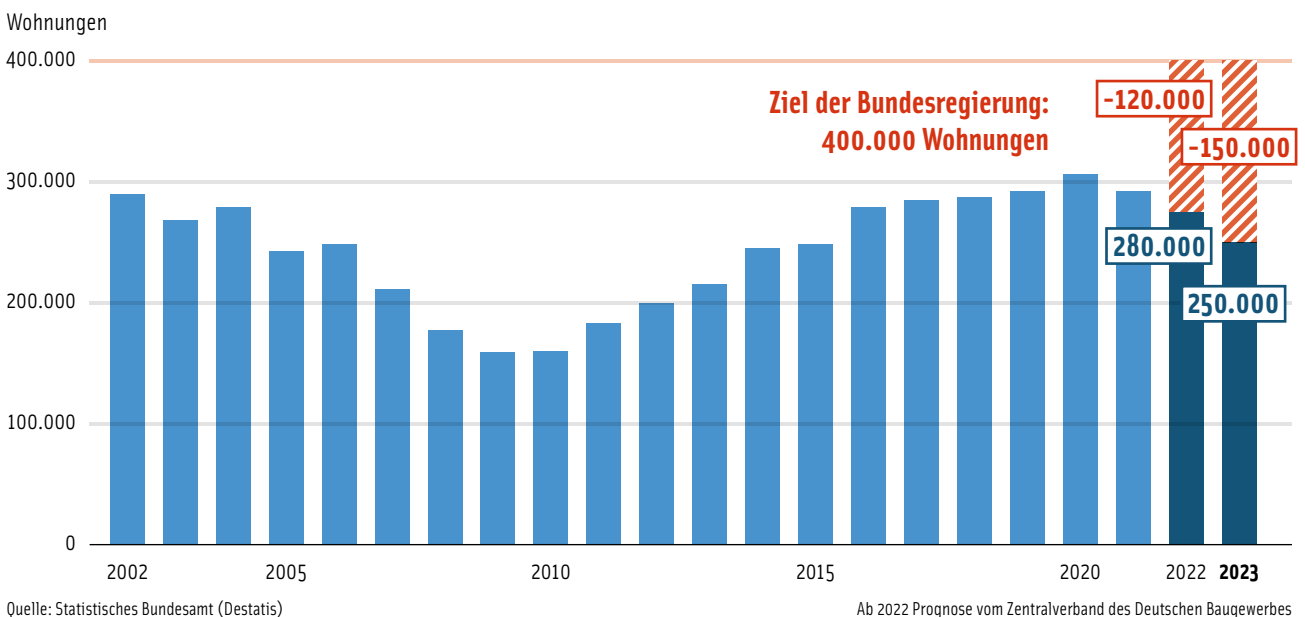
Der Immobilienmarkt, besonders in Bezug auf Wohnraum und dessen Mietermarkt, ist in Deutschland ein hochgradig politisches Thema. So sind geplante staatliche Eingriffe in die Wohnungswirtschaft, wie beispielsweise Pläne zur Schaffung von Sozialwohnungen, die Gründung von Mieterverbänden etc. in Deutschland 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.

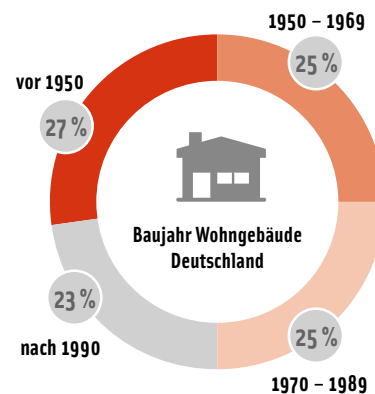
Quartal 04/2022	Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr	Quelle: vdp
Wohnimmobilien bundesweit	-1,8 %	+2,1 %	
Neuvertragsmieten bundesweit	+1,9 %	+6,5 %	
Wohnimmobilien Top-7-Städte	-2,0 %	+2,2 %	
Neuvertragsmieten Top-7-Städte	+2,0 %	+6,6 %	

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 9 R+

Stand: Mai 2023

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Bochum	2.436 m ²	     	
	Bonn	521 m ²	     	
	Bottrop	2.238 m ²	     	
	Düren	1.712 m ²	     	
	Essen	1.458 m ²	     	
	Gelsenkirchen	1.128 m ²	     	
	Gevelsberg	841 m ²	     	
	Hagen	10.608 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, Müllplätze, Stellplätze/Garagen

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Solingen	1.610 m ²		
	Witten	2.274 m ²		
	Wuppertal	5.673 m ²		
	Portfolio Eisenach*	5.680 m ²		
	Gera	3.141 m ²		
	Berlin	290 m ²		
	Jena	2.386 m ²		
	Coburg	1.536 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
	Portfolio Chemnitz*	12.888 m ²		
	Weimar	1.341 m ²		
	Gotha	2.907 m ²		
	Barsinghausen	1.990 m ²		
	Braunschweig	900 m ²		
	Burgwedel	2.247 m ²		
	Gehrden	1.299 m ²		
	Hildesheim	7.179 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, Müllplätze, Stellplätze/Garagen

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Wolfenbüttel	2.817 m ²		
	Wolfsburg I	2.540 m ²		
	Salzgitter TEILVERKAUF	19.558 m ²		
	Grünstadt	1.424 m ²		
	Wolfsburg II	2.021 m ²		
	Crailsheim	1.702 m ²		
	Portfolio Iserlohn*	4.376 m ²		
	Heidelberg	1.083 m ²		

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

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Bochum	1.251 m ²		
	Castrop-Rauxel	1.771 m ²		
	Duisburg	2.307 m ²		
	Eschweiler	736 m ²		
	Wuppertal	10.256 m ²		
	Witten	1.414 m ²		
	Dortmund	5.546 m ²		
	Velbert	3.793 m ²		

Energetische Sanierung
Dämmung Dach/Fassade, Heizung, Fenster










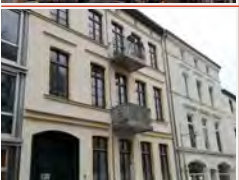



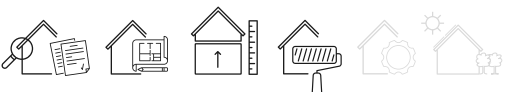










Verdichtung
Aufstockung/Dachgeschossausbau/
Umwidmung/Balkone

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

Leerstandssanierung

Optische Aufwertung

Außenanlagen
Grünanlagen, Müllplatz, Stellplätze/Garagen

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Lünen I	1.620 m ²		
	Lünen II	1.434 m ²		
	Kassel	1.503 m ²		
	Schwerin	761 m ²		
	Erfurt	423 m ²		
	Meiningen	1.806 m ²		
	Burgkirchen	10.454 m ²		
	Portfolio C.*	3.889 m ²		

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

STEUERLICHE BEHANDLUNG VON BETEILIGUNGSEINKÜNFEN

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.

AIF	Alternativer Investmentfonds ImmoChance Deutschland 9 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 9 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

FONDSGESELLSCHAFT IM ÜBERBLICK

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	
Fondsgesellschaft:	ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Komplementär:	ICD 9 GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	Alpha Ordinatum GmbH
Verwahrstelle:	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Investitionsgegenstand:	Immobilien in Deutschland
Start der Platzierung:	Oktober 2018
Ende der Platzierung:	Dezember 2019
Geplante Laufzeit:	Bis zum 31.12.2026; Verlängerungsoption maximal bis zum 31.12.2029
Steuerliche Einkunftsart:	Gewerbebetrieb
Fondswährung:	EUR
Mindestbeteiligung:	10.000 EUR
Agio:	3 Prozent
Eigenkapital:	99.981.000 EUR
Anzahl der Zeichnungen:	2.861

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 9 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 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 9 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 21.06.2018 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Februar 2018 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF hat am 01.10.2018 begonnen und endete mit dem 16.12.2019.

Die Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2026 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2029 beschlossen werden.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2022			
ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2.860	99.980.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 9 GmbH	0	0
Summe		2.861	99.981.000

*gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 9 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 die Portfolios 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 zum einen Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt. Zum anderen wurde 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 19.06.2018 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 Bestellsvertrag 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-VQ, 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 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag erhalten. 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 31.12.2018 galt. Für das Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.083.650 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. 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 Ordinatium GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 01.02.2018 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 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.

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

a) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Die Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG hat am 30.03.2022 die Nachrangtranche in Höhe von 5.770.872 EUR bei der Heidelberger Volksbank eG abgelöst und durch eine Finanzierung in gleicher Höhe bei der DZ HYP AG ersetzt.

Die Objektgesellschaft ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG konnte den Teilkauf des „Certo“-Portfolios erfolgreich abschließen. Der Ankauf gestaltete sich aufgrund der komplexen Strukturen auf Seiten des Verkäufers als äußerst aufwendig und langwierig, weshalb es längere Zeit in Anspruch genommen hat als ursprünglich geplant. Der erste Teilkauf belief sich auf einen Kaufpreis in Höhe von 1.602.576 EUR und wurde mit Zahlung am 12.01.2022 vollständig beglichen. Der Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte im Anschluss an die Kaufpreiszahlung zum 01.02.2022. Der letzte Teilkauf wurde mit Auszahlung des Kaufpreises in Höhe von 4.528.978 EUR am 30.11.2022 vorgenommen, wodurch das wirtschaftliche Eigentum mit dem 01.12.2022 auf die Investmentgesellschaft überging.

In der Objektgesellschaft ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG ist per 01.02.2022 das wirtschaftliche Eigentum an den bereits in 2021 veräußerten Immobilien in Salzgitter mit Kaufpreiszahlung an den Erwerber übergegangen.

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 in Höhe von 150.485 m² halten. Das Immobilienvermögen von 189.475.000 EUR war zum 31.12.2022 auf 49 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Barsinghausen	2.290.000	2.270.000
	Berlin	770.000	710.000
	Bochum	3.030.000	3.120.000
	Bonn	1.220.000	1.210.000
	Bottrop	2.720.000	2.720.000
	Braunschweig	1.650.000	1.630.000
	Burgwedel	3.690.000	3.700.000
	Chemnitz	10.350.000	11.380.000
	Coburg	2.390.000	2.340.000
	Düren	2.760.000	2.760.000
	Eisenach	6.390.000	6.290.000
	Essen	1.560.000	1.540.000
	Gehrden	2.230.000	2.210.000

Portfoliostruktur zum 31.12.2022
ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Gelsenkirchen	530.000	470.000
	Gera	2.890.000	2.720.000
	Gevelsberg	850.000	850.000
	Gotha	2.620.000	2.370.000
	Hagen	9.360.000	9.200.000
	Hildesheim	9.130.000	8.810.000
	Jena	4.190.000	4.180.000
	Solingen	2.290.000	2.150.000
	Weimar	1.920.000	1.900.000
	Witten	2.600.000	2.610.000
	Wolfenbüttel	3.620.000	3.680.000
	Wolfsburg	5.130.000	5.090.000
	Wuppertal	5.170.000	5.120.000
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Auerbach	670.000	0
	Berlin	200.000	0
	Bernau	2.970.000	0
	Burgkirchen	17.400.000	15.500.000
	Erfurt	970.000	955.000
	Fürth	1.804.000	0
	Grünstadt	2.570.000	2.150.000
	Kassel	3.550.000	3.600.000
	Leipzig	350.000	0
	Lünen	4.050.000	3.700.000
	Meiningen	1.750.000	1.700.000
	Neutraubling	580.000	0
	Nürnberg	250.000	0
	Regensburg	1.701.000	0
	Schwerin	1.500.000	1.550.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Wolfsburg	4.200.000	3.660.000
	Salzgitter	7.800.000	10.257.500

Portfoliostruktur zum 31.12.2022 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	2.550.000	2.490.000
	Iserlohn	6.040.000	5.760.000
	Heidelberg	4.450.000	4.380.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Wuppertal	11.590.000	11.590.000
	Velbert	4.370.000	4.160.000
	Witten	1.770.000	1.750.000
	Duisburg	2.850.000	2.850.000
	Bochum	1.660.000	1.550.000
	Castrop-Rauxel	2.210.000	2.240.000
	Eschweiler	840.000	870.000
	Dortmund	7.480.000	6.600.000
Gesamt		189.475.000	178.342.500

c) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages 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 jeweiligen Immobilien wider. Die einzelnen Werte entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Anhang.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2022 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Wohn-/Gewerbefläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete/ m ² in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	79.561	6.100.998	6,39
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	23.312	1.829.587	6,54
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	13.380	878.416	5,47
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	7.157	654.942	7,63
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	27.075	1.849.305	5,69

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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Standort	Objekte/Zweck	Kreditinstitute/ weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Diverse	Finanzierung „AGORA“- Portfolio Teil 1	DZ HYP AG	5.770.872
	Diverse	Finanzierung „AGORA“- Portfolio Teil 2	DZ HYP AG	48.521.018
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Lünen	Dorfstraße	Volksbank Unna	1.452.113
	Diverse	Finanzierung „Jerome“- Portfolio	Deutsche Kreditbank	22.122.033
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Salzgitter	Rheinstraße	Norddeutsche Landesbank	280.000
		Breite Straße Beethovenstraße Engeroder Straße Kattowitzer Platz Mozartstraße Elbestraße		Sparkasse Paderborn
	Wolfsburg	Akazienweg Peterskampweg	Braunschweigischen Landessparkasse	1.984.535
			Norddeutsche Landesbank (Nord LB)	511.263
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	Johann-Sattler-Straße	Fürstlich Castell'sche Bank	1.827.817
	Iserlohn	Echelnteichweg Sternenkamp	Sparkasse Witten	3.402.668
	Heidelberg	Bunsenstraße Hauserstraße	Sparkasse Heidelberg	3.100.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Diverse	Finanzierung „SPRING“- Portfolio	Sparkasse Bochum	25.787.733
Gesamt				119.010.052

e) **Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse**

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 30.09.2022. 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 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 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).
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility/Property Management
Dienstleister	kfH Immobilien Management GmbH
Vertragsabschluss	15.01.2019
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
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).

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
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. Am 07.12.2022 wurde der Vertrag für das Wirtschaftsjahr 2023 abgeschlossen
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.
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung des Informationssicherheitsbeauftragten (ISB)
Dienstleister	Security Assist GmbH
Vertragsabschluss	22.03.2022
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag beginnt 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	19.06.2018
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
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.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	04.09.2018
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.
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	04.09.2018
Laufzeit/Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin 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 deren Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potentiellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	21.06.2018
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) Kapitalrücklagen

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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	1.138.800	94.900	26.08.2022	35.729.850
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	1.350.000	400.000	28.12.2022	14.700.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	400.000	4.350.000	29.12.2022	3.500.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	100.000	600.000	05.12.2022	5.050.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	1.400.000	2.200.000	04.10.2022	12.900.000
Gesamt	4.388.800	7.644.900		71.879.850

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 2018 gestartet und endete mit dem 16.12.2019. Das zum Ende des Berichtsjahres bilanzierte Kapital beläuft sich auf 99.981.000 EUR zuzüglich 2.052.005 EUR Agio.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -1.774.812 EUR (Vorjahr: -1.700.429 EUR). Den laufenden Aufwendungen für Verwaltung, Haftung, Verwahrstelle etc. standen noch keine Erträge gegenüber.

Die Auszahlung des Geschäftsjahres 2021 erfolgte im August 2022 und belief sich auf insgesamt 3,0 % des gezeichneten Kommanditkapitals.

Innerhalb des Berichtsjahres konnte die Investmentgesellschaft bei ihren Objektgesellschaften die Investitionsphase erfolgreich abschließen und in die Bewirtschaftungsphase übergehen. Über Beteiligungen an Objektgesellschaften konnte die Investmentgesellschaft bis zum Bilanzstichtag bereits Objekte mit einer gesamt Wohn- und Gewerbefläche in Höhe von 150.485 m² erfolgreich ankaufen, wodurch das Immobilienvermögen laut Gutachten auf 189.475.000 EUR anstieg (Vorjahr: 178.342.500 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2018	15.710.842	0,88
2019	82.464.136	0,83
2020	82.008.380	0,82
2021	83.236.831	0,83
2022	81.345.393	0,81

*) 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 0,81 EUR sowie umlaufende Anteile in Höhe von 99.981.000*) Stück auszuweisen.

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Fonds-konzept überwiegend Erträge aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Die Objektgesellschaften haben mit ihren Immobilien bisher noch keine nachhaltigen Jahresüberschüsse erwirtschaftet, weshalb im Berichtsjahr keine Erträge aus Beteiligungen zu verzeichnen sind.

Im Geschäftsjahr 2022 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.083.650 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gekennzeichnet. Weitere Aufwendungen in Höhe von 664.491 EUR sind im Wesentlichen für die Haftungs-, Treuhand-, Verwahrstellenvergütung, Prüfungskosten sowie für Rechts- und Beratungskosten angefallen. Zinsaufwendungen aus Kreditaufnahmen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 26.671 EUR. Bei den Objektgesellschaften sind Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen für aufgenommene Kredite entstanden.

Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 1.774.812 EUR (Vorjahr: 1.700.429 EUR) und Erträge in Höhe von 0 EUR (Vorjahr: 0 EUR) zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres von 2.882.804 EUR beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres 1.107.992 EUR (Vorjahr: 6.205.292 EUR).

Gemäß § 101 (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 166 (5) KAGB in Verbindung mit § 16 (1) Nr. 3 KARBV sind als Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote ein durchschnittlicher Nettoinventarwert von 82.003.877 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 2,13 % auszuweisen.

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 149.971.500 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 119.010.052 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

(2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr war die Investmentgesellschaft an fünf Objektgesellschaft beteiligt. Die Investmentgesellschaft hält an einer der fünf Objektgesellschaften 94,9 % der Anteile und 100 % an den restlichen Objektgesellschaften. 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 223.953 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die Beteiligungen an den Objektgesellschaften, welche in Summe einen Wert von 81.975.214 EUR (Vorjahr: 82.348.511 EUR) aufweisen. Die liquiden Mittel stellen mit 223.953 EUR den Rest des Vermögens dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 853.775 EUR (Vorjahr: 301.031 EUR) dar. Der restliche Anteil ist im Wesentlichen auf das Eigenkapital in Höhe von 81.345.393 EUR (Vorjahr: 83.236.831 EUR) zurückzuführen.

In der nachfolgenden Beteiligungsübersicht sind die Haftungsanteile, der prozentuale Anteil der Beteiligungen, die Gründungsdaten sowie der Beteiligungswert der jeweiligen Objektgesellschaft aufgeführt.

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2022					
ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
Objektgesellschaft	Haftsumme in EUR	%-Anteil der Beteiligung	Erwerb/Gründung	Beteiligungswert in EUR	
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	949	94,9 %	16.10.2018	40.382.289	
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	19.02.2019	19.679.718	
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.02.2019	5.791.524	
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	11.12.2019	5.785.241	
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	03.08.2020	10.336.441	

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 3,0 % 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 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 dringender und bezahlbarer Wohnraum für jedermann geschaffen.

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtsjahr mit den fünf Objektgesellschaften die Investitionsphase abgeschlossen und sich mit diesen in der Bewirtschaftungsphase befunden. Als Investmentgesellschaft ist der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus durch die zahlreichen Ankäufe im Rahmen der Investitionsphase der jeweiligen Objektgesellschaften sehr gut aufgestellt und entwickelt sich entsprechend positiv. Die Wertentwicklung wird während der Bewirtschaftungsphase kontinuierlich durch erhöhte Investitionen vorangetrieben, was der Investmentgesellschaft wiederum wirtschaftliche Stabilität bringt. Die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung weisen auf, dass die verfolgte Strategie der richtige Weg ist. Der erfolgreiche Verkauf eines Teils des Immobilienportfolios in Salzgitter der ICD 9 OG 3 spiegelt dies zusätzlich wider.



4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

a) Adressausfallrisiken

Unter Adressausfallrisiken werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Geschäftspartners entstehen. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds häufig Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemeine Dienstleister als potenziell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Beispielsweise werden zur Steuerung des Mietersausfallrisikos von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften oder eine vorherige Prüfung des finanziellen Backgrounds mittels Bonitätsprüfung etc. genutzt. Aber auch Property und Facility Manager werden durch Bonitätsprüfungen oder externer Ratings geführt.

In der Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG ist im Berichtsjahr das Risiko eingetreten, dass der Käufer des Portfolios in Hildesheim den Kauf abgesagt hatte. Der Investmentgesellschaft ist kein Schaden entstanden, allerdings wurde die Liquidität aufgrund des fehlenden Zuflusses stärker als geplant belastet.

b) 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 oder Zinsbindungsfristen bestehender Darlehen auslaufen. Als Maßnahme zur Mitigierung wurden variable Darlehen in festverzinsliche Darlehen umgewandelt.

c) 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. Bei der Veräußerung von Immobilien wird grundsätzlich eine kaufmännische Due-Diligence-Prüfung vorgenommen, um den potenziellen Ertrag mit den gesteckten Zielen abzugleichen. Im Berichtsjahr sind die Marktpreisrisiken weiterhin in signifikanter Größenordnung vorhanden.

d) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung und führt in regelmäßigen Abständen einen Liquiditätsstresstest durch. Zusätzlich werden Liquiditätslimits festgelegt. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerauszahlungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

Auf Ebene der Investmentgesellschaft lag im Monat Juni 2022 eine kurzfristige Unterschreitung der Mindestliquidität vor. Bei einer gesamtheitlichen Betrachtung des AIF inkl. der einzelnen Objektgesellschaften lag die Liquidität allerdings deutlich über der Mindestliquidität. Zur Mitigierung des Liquiditätsrisikos und Entspannung der belasteten Liquiditätslage, wurde eine Darlehensumwandlung der fälligen Forderungen aus Vergütungsansprüchen des Verwaltungsvertrages im April 2023 vorgenommen.

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. Dadurch wird Entwicklung der Immobilien optimiert und das Vermögen der Investmentgesellschaft gesteigert. Die Auslagerung einzelner organisatorischen Tätigkeiten der Investmentgesellschaft bietet zum einen die Möglichkeit einer Konzentration auf die wesentlichen Aufgaben. Dies kann eine Erhöhung der Performance mit sich bringen. Zum anderen steigert die Fachexpertise der externen Partner ebenfalls die Effizienz der organisatorischen Abläufe.

Mit der Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaften sollen die Investitionen und Immobilienerwerbe bis zu einem gewissen Grad finanziert werden. Durch die teilweise Fremdfinanzierung soll 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 des Fonds 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 Liquiditätsüberschüssen 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 9 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 wurden 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 Ordinatum 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 21.06.2018).

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

Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX

Max Mustermann | Musterweg 1 | 12345 Musterstadt

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

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	81.975.214,17	82.348.510,59
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	223.953,13	1.189.351,48
3. Forderungen		
a) Forderungen Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Ausstehende eingeforderte Pflichteinlagen	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Summe AKTIVA	82.199.167,30	83.537.862,07
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	72.575,00	60.477,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	572.727,33	192.423,19
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	208.472,43	48.131,12
b) Andere	0,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	90.166.375,93	93.165.805,93
b) Kapitalrücklage	2.052.005,00	2.052.005,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	10.070.619,17	7.187.815,59
d) Verlustvortrag	-19.168.795,76	-17.468.367,25
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.774.811,80	-1.700.428,51
Summe PASSIVA	82.199.167,30	83.537.862,07

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

ImmoChance Deutschland 9 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	26.671,22	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	1.083.649,89	1.037.120,11
d) Verwahrstellenvergütung	37.596,49	36.022,79
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	53.274,84	47.503,30
f) Sonstige Aufwendungen	573.619,36	579.782,31
Summe der Aufwendungen	1.774.811,80	1.700.428,51
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.774.811,80	-1.700.428,51
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	-1.774.811,80	-1.700.428,51
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	4.752.816,41	9.758.628,72
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.870.012,83	-1.852.908,36
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.882.803,58	7.905.720,36
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.107.991,78	6.205.291,85



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

ImmoChance Deutschland 9 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Die ImmoChance Deutschland 9 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 19. April 2018 im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim auf dem Registerblatt HRA 708071 eingetragen.

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 9 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

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Auf den Ansatz latenter Steuern wurde gemäß § 30 (2) Nr.2 KARBV bzw. § 274a HGB verzichtet.

Rückstellungen sind nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

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 **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, ggfs. 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 wurde keine neue Beteiligung erworben. Die ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne und Verluste im Geschäftsjahr 2022 resultieren aus der Neubewertung der bereits in den Vorjahren erworbenen Beteiligungen.

9.3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 81.975 (Vorjahr: TEUR 82.349) 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 224 (Vorjahr: TEUR 1.189) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr bestehen keine **Forderungen**.

Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 73 (Vorjahr: TEUR 60) enthalten Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 47) sowie für nachkommende Rechnungen von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 13).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 573 (Vorjahr: TEUR 192) beinhalten Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 510 (Vorjahr: TEUR 164), Treuhandvergütungen von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 10), sowie Verwahrstellenvergütungen von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 18). In dieser Position sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 10) enthalten.

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** enthält ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern. Andere Verbindlichkeiten bestehen im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von TEUR 208 (Vorjahr: TEUR 48) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung.

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR (VJ-Wert: TEUR)
	bis 1 Jahr TEUR (VJ-Wert: TEUR)	1-5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	> 5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	
1. Verbindlichkeiten aus LuL	573 (192)	0 (0)	0 (0)	573 (192)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	208 (48)	0 (0)	0 (0)	208 (48)
	781	0	0	781

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.981 (Vorjahr: TEUR 99.881) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -9.815 (Vorjahr: TEUR -6.815), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 2.052 (Vorjahr: TEUR 2.052), unter c) die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 10.071 (Vorjahr: TEUR 7.188), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -19.169 (Vorjahr: TEUR -17.468) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.775 (Vorjahr: TEUR -1.700) aus. Die Verminderung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem nicht realisierten Gewinn des Berichtsjahres unter Berücksichtigung der gegenläufigen Ausschüttung an die Gesellschafter sowie dem realisierten Jahresergebnis.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ICD 9 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 452 (Vorjahr: TEUR 432) 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	83.236.830,76	82.008.380,48
1. Entnahmen für das Vorjahr	-2.999.430,00	-4.976.841,57
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	-1.774.811,80	-1.700.428,51
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.882.803,58	7.905.720,36
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	81.345.392,54	83.236.830,76

Verwendungsrechnung zum 31.12.2022

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.774.811,80	-1.700.428,51
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.774.811,80	-1.700.428,51

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	Verlust 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	99.981.000,00	0,00	0,00	0,00	99.981.000,00
Kapitalkonto II	Variables Kapitalkonto	-6.815.194,07	0,00	-2.999.430,00	0,00	-9.814.624,07
Kapitalkonto III	Rücklagenkonto	2.052.005,00	0,00	0,00	0,00	2.052.005,00
Kapitalkonto IV	Ergebnisonderkonto	-19.168.795,76	0,00	0,00	-1.774.811,80	-20.943.607,56
		76.049.015,17	0,00	-2.999.430,00	-1.774.811,80	71.274.773,37
	Eigenkapital	76.049.015,17	0,00	-2.999.430,00	-1.774.811,80	71.274.773,37

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 99.981). 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 Entnahmen (Ausschüttungen im Berichtsjahr TEUR 2.999) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 2.052).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinn- und Verlustgutschriften und Verlustlastschriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR -1.775) 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 **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen Zinsen aus der kurzfristigen Darlehensaufnahme von der Komplementärgesellschaft ICD 9 GmbH.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.084 (Vorjahr: TEUR 1.037) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 36) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 48) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 574 (Vorjahr: TEUR 580) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Haftungsvergütung ICD 9 GmbH	452	432
Treuhandvergütungen	90	86
Rechts- und Beratungskosten	15	15

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR 2.883 (Vorjahr: TEUR 7.906) resultiert im Berichtsjahr aus den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung dreier Objektgesellschaften (TEUR 4.753) und nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung zweier Objektgesellschaften (TEUR 1.870).

9.5. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2022 in Höhe von EUR -1.774.811,80 wird dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin (Treuhanderin) 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 9 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 KAGB i. V. m. § 16 (1) Nr. 1 KARBV

Anteilwert (EUR)	0,81
Umlaufende Anteile (Stück)	99.981.000*

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	94,90%	16.10.2018	40.382
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	19.02.2019	19.680
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.02.2019	5.792
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	11.12.2019	5.785
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	03.08.2020	10.336

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2022

Verkäufe von indirekt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	PLZ	Stadt	Adresse	Übergang von Nutzen und Lasten
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG				
DE	38259	Salzgitter	Rheinstr. 1, 3, 8, 10, 12, 12A, 14-50, Engeroder Str. 28, 28A, 30-52	01.02.2022

9.6. Immobilienverzeichnis

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Nutzfläche Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG								
99817 Eisenach, Am Köpping 4	W	W	27.03.2019	1910	121	0	212	
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	W	W	27.03.2019	1958	247	0	732	
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	W, B	W, Gew	28.05.2019	1980	1691	1301	411	
58089 Hagen, Augustastr. 17	W	W	27.03.2019	1900	251	0	871	
58089 Hagen, Augustastr. 57	W, B	W, Gew	27.03.2019	1950	303	98	1032	
58095 Hagen, Bergischer Ring 7	W, B	W, Gew	27.03.2019	1956	609	492,01	249,16	
58089 Hagen, Bismarckstr. 32	W	W	27.03.2019	1900	170	0	420,33	
58095 Hagen, Elberfelder Str. 85	W, B	W, Gew	27.03.2019	1956	1073	937,27	480	
58089 Hagen, Sternstr. 5	W	W	27.03.2019	1900	275	0	945	
58095 Hagen, Rembergstr. 17	W	W	27.03.2019	1956	368	0	735	
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	W, B	W, Gew	27.03.2019	1970-1979	1848	1393	591	G
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	W, B	W, Gew	26.04.2019	1950	732	300	646	
12349 Berlin, Buckower Damm 274	W	W, Gew	27.03.2019	1930	498	47	243	G
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	W, B	W, Gew	27.03.2019	1905	717	421	335	G
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	W, B	W, Gew	27.03.2019	1965	3.092	1249	1568	G
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	W, B	W, Gew	27.03.2019	1960	836	222	1481	
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	W, B	W, Gew	26.04.2019	1996	3.888	1368	1018	
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	W	W	27.03.2019	1935	3.040	0	694	G
38114 Braunschweig, Eichtalstr. 40	W, B	W, Gew	27.03.2019	1955	484	191	709,4	
09111 Chemnitz, Eisenstr. 40	W, B	W, Gew	27.03.2019	1900	600	95,64	1773	
09111 Chemnitz, Heinrich-Zille-Str. 4	W, B	W, Gew	27.03.2019	1900	690	239,49	549,02	G
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6	W	W	27.03.2019	1910/1960	660	0	799,06	G
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	W, B	W, Gew	27.03.2019	1960	467	195	658	
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	W	W	27.03.2019	1957	2.903	0	1536	G
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	W, B	W, Gew	27.03.2019	1880/1988	4.273	2711,47	322	G
45144 Essen, Gervinusstr. 4	B	W, Gew	26.04.2019	1978	419	633	0	G
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	W	W	26.04.2019	1960	666	0	902	G
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	W, B	W, Gew	27.03.2019	1920	2.000	473	1860	
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	W, B	W, Gew	26.04.2019	1905	1749	220	621	G
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	W, B	W, Gew	26.04.2019	1950	1335	265	853	
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	W, B	W, Gew	26.04.2019	1800	299	183,57	301	G
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	W, B	W, Gew	28.05.2019	1900/1980	2.793	168	2.107	G
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	W	W	27.03.2019	1971	7.432	0	3744	G
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	W, B	W, Gew	27.03.2019	1920	431	100	292	G
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	W	W	27.03.2019	1955	632	0	715	G
30989 Gehrden, Knülvweg 11a-c	W	W	27.03.2019	1970	2.082	0	1.299	G
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	W, B	W, Gew	26.04.2019	1975	217	298	223	G
45307 Essen, Krayen Str. 108-110	W, B	W, Gew	26.04.2019	1870	935	239	586	G
42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	W	W	27.03.2019	1960	2.407	0	1610	G
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	W, B	W, Gew	27.03.2019	1996	1737	531	1897	G
31134 Hildesheim, Keßlerstr. 88, Kehr wiederwall 8	W, B	W, Gew	27.03.2019	1950-1960	868	500	250	G
31134 Hildesheim, Neue Str. 31	W	W	27.03.2019	1930	756	0	667	G
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	W, B	W, Gew	28.05.2019	1960	2.033	544,16	1.996	G
99423 Weimar, Rathenauplatz 6	W, B	W, Gew	27.03.2019	1890	746	688	131	G
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	W	W	27.03.2019	1960	2.031	0	1686	G
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	W, B	W, Gew	27.03.2019	1995	448	154	367,89	G
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	W	W	26.04.2019	1977	3.539	0	2.238	G
07552 Gera, Schulstr. 17-23	W	W	27.03.2019	1975	3.350	0	2.224	G
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	W, B	W, Gew	26.04.2019	1976	1010	569	1330,36	G

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Nutzfläche Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG								
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3	W	W	27.03.2019	1930 - 1950	1050	0	165,16	G
31135 Hildesheim, Moltkestr. 56	W	W	27.03.2019	1930-1950	729	0	645	G
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	W, B	W, Gew	27.03.2019	1900/1960	509	307	821	
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	W	W	27.03.2019	1950	839	0	563	G
09112 Chemnitz, Heinrich-Beck-Str. 65,67	W	W	27.03.2019	1910/1960	1280	0	1275	
30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	W, B	W, Gew	26.04.2019	1970	589	342	787	
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	W, B	W, Gew	26.04.2019	1680 bzw. 1990	1780	1320	80	G
99817 Eisenach, Warburgallee 50-52	W, B	W, Gew	27.03.2019	1899/1977	611	196	766	G
09131 Chemnitz, Frankenberger Str. 124-128	W	W	27.03.2019	1931/1937	1330	0	1269	G
09131 Chemnitz, Zeißstr. 1	W	W	27.03.2019	1917/1928	790	0	694	G
09131 Chemnitz, Zeißstr. 30	W, B	W, Gew	27.03.2019	1917/1928	610	100	1067	G
09131 Chemnitz, Helmholtzstr. 43	W	W	27.03.2019	1931/1937	520	0	738,88	
09131 Chemnitz, Helmholtzstr. 33	W	W, Gew	27.03.2019	1931/1937	450	94	641	G
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	W, B	W, Gew	27.03.2019	1982	808	1153	401	G
					69.751	16.837	46.909	
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG								
44534 Lünen, Dorfstr. 2+4	W	W	0105.2021	1982	1675	0	1620	G
84508 Burgkirchen, Höchster Str. 4-18, Liebigstr. 5-15, Rubertusstr. 22-24	W	W	0104.2021	1955-1957	33.130	0	10.454	G
99084 Erfurt, Neuerbe 25	W	W	0104.2021	1990	250	0	423	
34119 Kassel, Friedrich-Ebert-Str. 120	W, B	W, Gew	0104.2021	1900	423	376	1127	
44534 Lünen, Borker Str. 61-65a	W	W	0104.2021	1955	2.907	0	1434	G
98617 Meiningen, Gutsstr. 47-55	W	W	0104.2021	1958	4.612	0	1802	G
19055 Schwerin, Burgstr. 6	W	W	0104.2021	1980	653	0	761	G
67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	W, B	W, Gew	0105.2019	1957	1751	399	1025	G
13585 Berlin, Blumenstr. 5-7	W	W	0102.2022	1970	77	0	66	G
90427 Nürnberg, Brettergartenstr. 92-94	W	W	0102.2022	1993	19	0	28	G
90429 Nürnberg, Adolf-Braun-Str. 6		W	0112.2022	1993	3	0	0	G
90441 Nürnberg, Eisenstr. 18 / Schweinauer Hauptstr. 39, 39a, 39b	W	W	0102.2022	1995	17	0	19	G
90441 Nürnberg, Schweinauer Hauptstr. 66	W	W	0102.2022	1991	46	0	74	
93049 Regensburg, Charles-Lindbergh-Str. 6	W	W	0102.2022	1995	414	0	159	G
93049 Regensburg, Charles-Lindbergh-Str. 7	W	W	0102.2022	1995		0	242	G
04299 Leipzig, Lange Reihe 28-30	W	W	0102.2022	1995	19	0	33	G
04299 Leipzig, Lange Reihe 28-30	W	W	0112.2022	1995	81	0	100	G
90765 Fürth, Erlanger Str. 21, 23 / Wolfingstr. 14	W, B	W, Gew	0112.2022	1995	516	394	532	G
93073 Neutraubling, Waldenburger Straße 9 - 13	W	W	0112.2022	1994	220	0	179	G
08209 Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	W	W	0112.2022	1994	900	0	857	G
16321 Bernau, Pegasusstr. 2-32	W	W	0112.2022	1997	1285	0	1209	G
					45.401	775	18.646	
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG								
38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	W	W	0107.2019	1966	4.703	0	1148	G
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	W	W	0107.2019	1971	2.274	0	873	G
38259 Salzgitter, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	W, B	W, Gew	0109.2019	1953	25.814	913	10.446	G
					32.791	913	12.467	

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Nutzfläche Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG								
74564 Crailsheim, Johann-Sattler-Str.2-4	W, B	W, Gew	01.04.2020	1991	1775	622	1080	G
58640 Iserlohn, Echeinteichweg 16-24	W	W	26.06.2020	1963-1966	5.579	0	2.460	G
58640 Iserlohn, Sterkenkamp 22-30	W	W	26.06.2020	1994	3.487	0	1.926	G
69115 Heidelberg, Bunsenstr. 9/Häuserstr. 18	W, B	W, Gew	02.07.2020	1990	593	693	376	G
					11.434	1.315	5.842	
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG								
42327 Wuppertal, Kortensbusch 10,20,40,50	W	W	17.11.2020	1965	11.771	0	10.256	G
42555 Velbert, Alte Poststr. 6,6a,8,8a,10,10a,14,14a; Uferstr. 3-11	W	W	17.11.2020	1929/1972	8.006	0	3.794	G
58456 Witten, Meesmannstr. 47	W, B	W	17.11.2020	1965	724	83	1.331	
47226 Duisburg, Hochemmericher Str. 55, Günterstr. 3-7	W	W	17.11.2020	1956	1.292	0	2.307	G
44879 Bochum, Halfmannswiese 39,61-69 (ungerade)	W	W	17.11.2020	1927	3.429	0	1.251	G
44581 Castrop-Rauxel, Heinestr. 36, Ickerner Str. 38+40	W, B	W, Gew	17.11.2020	1976	1.085	112	1.659	G
52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	W	W	17.11.2020	1960	1.774	0	736	
44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Munsbeck-Str. 2-12	W	W	17.11.2020	1962	14.292	0	5.546	G
					42.373	195	26.880	
ICD 9 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG					201.750	20.035	110.743	

*** Art des Grundstücks:**

W = Mietwohngrundstück

B = Büro- und Geschäftsgebäude

**** Art der Nutzung:**

W = Wohnen

Gew = Gewerbe

***** Ausstattungsmerkmale:**

G = Garage/ Stellplatz

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert * / Bewertungsmiete		Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- neben- kosten (EUR)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit (RLZ) Mietverträge (Jahre)	Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	inkl. Leerstand p.a. (EUR)			
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG							
99817 Eisenach, Am Köpping 4	0,00%	W: unbefristet	290.000	16.343	44	33.760	59,43%
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	0,00%	W: unbefristet	1020.000	61850	42	109.064	
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	0,00%	W: unbefristet Gew: 0.2023	2.760.000	197.933	35	304.157	
58089 Hagen, Augustastr. 17	0,00%	W: unbefristet	470.000	113.267	37	209.708	
58089 Hagen, Augustastr. 57	0,00%	W: unbefristet Gew: k.A.	850.000		27		
58095 Hagen, Bergischer Ring 7	60,72%	W: unbefristet Gew: k.A.	870.000	17.143	27	58.406	
58089 Hagen, Bismarckstr. 32	0,00%	W: unbefristet	350.000	27.094	37	20.344	
58095 Hagen, Elberfelder Str. 85	14,81%	W: unbefristet Gew: k.A.	1410.000	99.438	27	142.115	
58089 Hagen, Sternstr. 5	9,31%	W: unbefristet	810.000	108.441	37	167.046	
58095 Hagen, Rembergstr. 17	0,00%	W: unbefristet	600.000		37		
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	47,15%	W: unbefristet Gew: k.A.	2.290.000	160.781	32	228.156	
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	2,56%	W: unbefristet Gew: k.A.	850.000	62.814	35	93.721	
12349 Berlin, Buckower Damm 274	0,00%	W: unbefristet Gew: k.A.	770.000	16.758	44	65.365	
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	28,44%	W: unbefristet Gew: k.A.	670.000	55.221	30	96.861	
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	12,15%	W: unbefristet Gew: 05.2023	3.620.000	246.096	32	355.323	
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	6,94%	W: unbefristet Gew: k.A.	2.010.000	131.861	32	225.050	
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	19,7%	W: unbefristet Gew: 06.2024	4.190.000	212.612	44	457.566	
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	13,14%	W: unbefristet	640.000	43.986	44	59.111	
38114 Braunschweig, Eichthalstr. 40	22,88%	W: unbefristet Gew: k.A.	1.650.000	98.961	32	147.340	
09111 Chemnitz, Eisenstr. 40	42,49%	W: unbefristet Gew: k.A.	1.330.000	104.646	40	358.027	
09111 Chemnitz, Heinrich-Zille-Str. 4	67,43%	W: unbefristet Gew: k.A.	720.000	46.312	40		
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6	44,23%	W: unbefristet	700.000	47.591	44		
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	0,00%	W: unbefristet Gew: k.A.	690.000	57.470	30	63.817	
96450 Coburg, Franz-Kingler-Str. 19-23	11,40%	W: unbefristet	2.390.000	124.286	44	161.349	
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	11,34%	W: unbefristet Gew: 03.2023	2.620.000	188.189	30	300.343	
45144 Essen, Gervinusstr. 4	6,40%	W: unbefristet Gew: k.A.	860.000	56.711	32	100.477	
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	0,00%	W: unbefristet	1.120.000	70.435	42	105.495	
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	54,46%	W: unbefristet Gew: 01.2023	1.610.000	158.141	40	166.114	
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	0,00%	W: unbefristet Gew: 03.2023	850.000	67.494	32	96.879	
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	4,68%	W: unbefristet Gew: k.A.	1.700.000	95.160	38	154.722	
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	13,58%	W: unbefristet Gew: k.A.	400.000	33.296	32	54.128	
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	0,00%	W: unbefristet Gew: k.A.	2.600.000	190.126	35	285.079	
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	3,81%	W: unbefristet	3.310.000	244.775	32	373.608	
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	0,00%	W: unbefristet Gew: k.A.	390.000	31.871	40	68.909	
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	0,00%	W: unbefristet	950.000	59.197	32	86.852	
30989 Gehrden, Knürlweg 11a-c	6,20%	W: unbefristet	2.230.000	133.822	42	196.812	
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	0,00%	W: unbefristet Gew: k.A.	1.220.000	71.927	30	130.131	
45307 Essen, Krayer Str. 108-110	44,41%	W: unbefristet Gew: k.A.	700.000	49.198	27	66.110	
42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	3,15%	W: unbefristet	2.290.000	134.772	48	227.839	
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	0,00%	W: unbefristet Gew: k.A.	2.820.000	171.072	44	351.477	
31134 Hildesheim, Keßlerstr. 88, Kehr wiederwall 8	0,00%	W: unbefristet Gew: k.A.	820.000	113.437	35	91.168	
31134 Hildesheim, Neue Str. 31	0,00%	W: unbefristet	980.000		45	69.863	
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	21,09%	W: unbefristet Gew: k.A.	5.170.000	290.572	35	505.700	
99423 Weimar, Rathenauplatz 6	19,29%	W: unbefristet Gew: k.A.	1.040.000	56.730	44	116.744	
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	9,34%	W: unbefristet	1.920.000	109.208	44	222.103	
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	24,17%	W: unbefristet Gew: 06.2023	880.000	56.268	43	97.194	
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	6,99%	W: unbefristet	2.720.000	180.801	37	291.308	
07552 Gera, Schulstr. 17-23	3,13%	W: unbefristet	2.220.000	133.079	44	264.637	
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	13,82%	W: unbefristet Gew: k.A.	1.990.000	166.496	35	181.220	

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert * / Kaufpreis (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a. zum Stichtag 31.12. (EUR)	Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- neben- kosten (EUR)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit (RLZ) Mietverträge (Jahre)					
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG							
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3	0,00%	W: unbefristet	1380.000	93.703	37	124.077	
31135 Hildesheim, Moltkestr. 56	0,00%	W: unbefristet	960.000	56.219	37	69.304	
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	22,48%	W: unbefristet Gew: 09.2023	530.000	62.728	30	47.079	
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	8,93%	W: unbefristet	2.060.000	129.449	37	159.846	
09112 Chemnitz, Heinrich-Beck-Str. 65,67	13,63%	W: unbefristet	1.180.000	79.319	44	25.682	
30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	19,21%	W: unbefristet Gew: k.A.	1.990.000	105.797	38	17.1650	
42285 Wuppertal, Warndstr. 7	63,05%	W: unbefristet Gew: k.A.	770.000	97.404	32	10.1959	
99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	0,00%	W: unbefristet Gew: k.A.	970.000	78.679	34	129.392	
09131 Chemnitz, Frankenberger Str. 124-128	215,3%	W: unbefristet	1.170.000	76.323	44	102.481	
09131 Chemnitz, Zeißstr. 1	43,31%	W: unbefristet	1.290.000	78.826	44	112.365	
09131 Chemnitz, Zeißstr. 30	29,27%	W: unbefristet Gew: 01.2023	840.000	65.588	34	93.642	
09131 Chemnitz, Helmholtzstr. 43	21,70%	W: unbefristet	500.000	45.923	50	59.584	
09131 Chemnitz, Helmholtzstr. 33	37,98%	W: unbefristet Gew: k.A.	370.000	4.1488	40	58.799	
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	17,17%	W: unbefristet Gew: k.A.	1.980.000	175.869	30	179.767	
			9.1350.000	6.100.998		9.398.828	
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG							
44534 Lünen, Dorfstr. 2+4	22,62%	unbefristet	2.300.000	18.595	40	289.193	63,14%
84508 Burgkirchen, Höchster Str. 4-18, Liebigstr. 5-15, Rubertusstr. 22-24	2,00%	W: unbefristet	17.400.000	75.1334	40	1605.083	61,37%
99084 Erfurt, Neuerbe 25	11,61%	W: unbefristet	970.000	47.380	38	105.252	
34119 Kassel, Friedrich-Ebert-Str. 120	0,00%	W: unbefristet Gew: k.A.	3.550.000	158.004	59	457.710	
44534 Lünen, Borker Str. 61-65a	4,07%	W: unbefristet	1.750.000	103.721	33	173.840	
98617 Meiningen, Gutsstr. 47-55	11,26%	W: unbefristet	1.750.000	139.287	38	234.344	
19055 Schwerin, Burgstr. 6	14,35%	W: unbefristet	1.500.000	72.267	58	196.794	
67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	0,00%	W: unbefristet Gew: 09.2023-02.2024	2.570.000	125.574	39	236.391	50,47%
13585 Berlin, Blumenstr. 5-7	0,00%	W: unbefristet	200.000	5.248	38	15.209	
90427 Nürnberg, Brettergartenstr. 92-94	0,00%	W: unbefristet	66.000	3.024	51	8.465	
90429 Nürnberg, Adolf-Braun-Str. 6	100,00%	W: unbefristet		0	51		
90441 Nürnberg, Eisenstr. 18 / Schweinauer Hauptstr. 39, 39a, 39b	0,00%	W: unbefristet	184.000	1.980	53	18.787	
90441 Nürnberg, Schweinauer Hauptstr. 66	0,00%	W: unbefristet		6.658	49		
93049 Regensburg, Charles-Lindbergh-Str. 6	0,00%	W: unbefristet	170.1000	16.099	53	116.798	
93049 Regensburg, Charles-Lindbergh-Str. 7	0,00%	W: unbefristet		23.268	53		
04299 Leipzig, Lange Reihe 28-30	34,69%	W: unbefristet	350.000	11.207	53	18.964	
90765 Fürth, Erlanger Str. 21, 23 / Wolfingstr. 14	3,27%	W: unbefristet Gew: k.A.	1.804.000	70.879	53	15.1789	
93073 Neutraubling, Waldenburger Straße 9 - 13	0,00%	W: unbefristet	580.000	18.513	52	38.992	
08209 Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	35,90%	W: unbefristet	670.000	48.720	52	45.162	
16321 Bernau, Pegasusstr. 2-32	0,00%	W: unbefristet	2.970.000	107.828	55	236.945	
			40.315.000	1.829.587		3.949.719	
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG							
38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	46,71%	W: unbefristet	2.420.000	15.487	30	258.116	53,92%
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	10,83%	W: unbefristet	1.780.000	75.437	40	166.910	
38259 Salzgitter, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	40,14%	W: unbefristet Gew: k.A.	7.800.000	687.492	42	712.277	61,04%
			12.000.000	878.416		1.137.333	

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert * / Bewertungsmiete		Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- neben- kosten (EUR)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit (RLZ) Mietverträge (Jahre)	Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	inkl. Leerstand p.a. zum Stichtag 31.12. (EUR)			
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG							
74564 Crailsheim, Johann-Sattler-Str.2-4	0,00%	W: unbefristet Gew: 03.-06.2023	2.550.000	151.798	39	314.781	71,68%
58640 Iserlohn, Echeleichweg 16-24	21,89%	W: unbefristet	2.940.000	134.901	28	349.522	48,59%
58640 Iserlohn, Sterkenkamp 22-30	3,21%	W: unbefristet	3.100.000	156.524	43	378.795	63,68%
69115 Heidelberg, Bunsenstraße 9/Häuserstr. 18	7,08%	W: unbefristet Gew: 08.2023-02.2028	4.450.000	151.719	39	593.281	69,66%
			13.040.000	654.942		1636.380	
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG							
42327 Wuppertal, Kortensbusch 10,20,40,50	9,95%	W: unbefristet	11.590.000	683.957	39	1612.972	78,69%
42555 Velbert, Alte Poststr. 6,6a,8,8a,10,10a,14,14a; Uferstr. 3-11	5,92%	W: unbefristet	4.370.000	263.983	29	592.594	
58456 Witten, Meesmannstr. 47	24,26%	W: unbefristet Gew: k.A.	1.770.000	106.821	39	259.334	
47226 Duisburg, Hochemmericher Str. 55, Günterstr. 3-7	0,00%	W: unbefristet	2.850.000	131.700	39	392.552	
44879 Bochum, Halfmannswiese 39,61-69 (ungerade)	12,66%	W: unbefristet	1.660.000	88.737	29	229.779	
44581 Castrop-Rauxel, Heinestr. 36, Ickerner Str. 38+40	19,99%	W: unbefristet Gew: k.A.	2.210.000	140.183	39	31240,64	
52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	35,46%	W: unbefristet	840.000	61.098	39	118.687	
44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Munsbeck-Str. 2-12	5,71%	W: unbefristet	7.480.000	342.826	39	975.091	
			32.770.000	1.849.305		4.492.249	
ICD 9 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG			189.475.000	11.313.248		20.614.508	

*gem. letztem
Verkehrswertgutachten

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

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		Anteilwert*)
2018	EUR	15.710.841,58	0,88
2019	EUR	82.464.136,43	0,83
2020	EUR	82.008.380,48	0,82
2021	EUR	83.236.830,76	0,83
2022	EUR	81.345.392,54	0,81

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 geringere Anteilswert im Wesentlichen aus noch nicht realisierten Objektbewertungen sowie unter Berücksichtigung des gegenläufigen Ausschüttungsbetrages.

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 82.003.877,05
2,13 %

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 1.083.649,89
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO EUR 37.596,49

*) 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. Die Gesamtkostenquote berücksichtigt die Aufwendungen ohne Zinsaufwand in Höhe von EUR 26.671.

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 2.052.

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

Angaben zu Vergütungen

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 Ordinum GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinum 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 Ordinum 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 Phase 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 weiterhin 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 erworbenen Immobilien. 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 bei Prolongation der einzelnen Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert ansteigen. Bei Beginn der Veräußerung einzelner Immobilien kann es entweder aufgrund mangelnder Nachfrage oder bei nicht Eintreten von vertraglichen Bedingungen zusätzlich dazu kommen, dass der geplante Verkaufserlös nicht in der gewünschten Höhe oder später erzielt wird.

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 denen zum einen, der finanzielle Hintergrund durch Bonitätsprüfungen, Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen und Gehaltsnachweisen etc. geprüft wird und zum anderen der Mietinteressent durch Einreichung einer Selbstauskunft die persönlichen Umstände darlegt. 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 führte 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 weiteren 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 oder die Liquiditätsplanung. 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. 99,73 %.

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 100,77 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 101,05 %.

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	Reduzierungen	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage
	EUR	EUR		EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	237.250	0	23.03.2023	35.967.100
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	135.000	190.000	05.07.2023	14.645.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	50.000	0	22.05.2023	3.600.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	55.000	0	26.07.2023	5.105.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	90.000	500.000	26.07.2023	12.490.000
Gesamt	567.250	690.000		71.807.100

b) Darlehensaufnahme

Nach dem Bilanzstichtag wurde am 06.02.2023 ein Darlehen auf Ebene der Investmentgesellschaft in Höhe von 200.000 EUR aufgenommen. Das Darlehen dient der Teil-Zwischenfinanzierung der Verkaufsprozesse, welche noch bis Ende 2023 zu beurkunden sind.

Des Weiteren haben die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Komplementärin und die Treuhänderin jeweils noch offene Vergütungsansprüche gegenüber der Investmentgesellschaft. Zur Überbrückung von Liquiditätsgapen auf Seiten der Investmentgesellschaft, wurden daher durch die zuvor genannten Gesellschaften im April 2023 jeweils Darlehen in Höhe der noch offenen Forderungen gewährt. Zusätzlich sollen jeweils auch die bis zum 31.12.2023 anfallenden Vergütungsforderungen als Darlehen gewährt werden. Mit Unterzeichnung der drei Darlehensverträge am 21.04.2023 wurden somit Darlehen von insgesamt 1.099.522 EUR gewährt. Insgesamt sind die Darlehensbeträge auf TEUR 2.000, TEUR 833 und TEUR 167 begrenzt.

Am 30.04.2023 löste die ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG die bisherigen KfW Darlehen ab und refinanzierten dieses bei der Norddeutschen Landesbank. Insgesamt wurde bei der Norddeutschen Landesbank Darlehen in Höhe von 400.028 EUR abgeschlossen.

c) 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 „Liquiditätslinie“ 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 Ankaufsnebenkosten 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 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 21. August 2023

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG vertreten durch ICD 9 GmbH



Sascha Müller



Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer



Gordon Grundler



Dr. Thomas Peters



10. Bilanzzeit

ImmoChance Deutschland 9 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 21. 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 Ordinum GmbH, Harrlachweg 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