

**dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co.  
Geschlossene Investment-KG Wiesbaden**

**JAHRESABSCHLUSS  
UND LAGEBERICHT ZUM  
31. DEZEMBER 2021**





# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Jahresabschluss 2021</b> .....	<b>4</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2021 .....	5
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 ...	6
Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 .....	7
A. Allgemeines .....	7
B. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung .....	7
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	8
D. Sonstige Angaben .....	11
<b>2. Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021</b> .....	<b>14</b>
A. Grundlagen .....	15
B. Tätigkeitsbericht .....	19
C. Chancen- und Risikobericht .....	22
D. Prognosebericht .....	24
E. Angaben gemäss § 23 Abs. 2 Nr. 4–6 KARBV .....	25
F. Erklärung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB i.V.m. §§ 158, 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB .....	27
<b>3. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b> .....	<b>28</b>
Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts .....	29
Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen .....	32

# JAHRESABSCHLUSS 2021

---



# Bilanz zum 31. Dezember 2021

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		EUR	EUR	VORJAHR TEUR
<b>A. AKTIVA</b>				
1. Beteiligungen			970.895,19	718
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.617.010,39	7
3. Forderungen	a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	6.334.631,64		52
	b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	230.000,00		0
	c) Andere Forderungen	3.539,11	6.568.170,75	13
4. Aktive Rechnungsabgrenzung			34.711,57	1
<b>SUMME AKTIVA</b>			<b>9.190.787,90</b>	<b>791</b>
<b>B. PASSIVA</b>				
1. Rückstellungen			72.948,00	29
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00	11
3. Sonstige Verbindlichkeiten	a) Gegenüber Gesellschaftern	0,00		24
	b) Andere	35.500,00	35.500,00	62
4. Eigenkapital	a) Kapitalanteile Kommanditisten	8.766.500,00		1
	b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	969.947,69		717
	c) Verlustvortrag	-53.852,11		0
	d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-600.255,68	9.082.339,90	-53
<b>SUMME PASSIVA</b>			<b>9.190.787,90</b>	<b>791</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

INVESTMENTTÄTIGKEIT		GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR TEUR
1. ERTRÄGE	a) Zinsen und ähnliche Erträge	72.231,69	0
	b) Sonstige betriebliche Erträge	258,80	0
SUMME ERTRÄGE		72.490,49	0
2. AUFWENDUNGEN	a) Verwaltungsvergütung	-540.289,84	0
	b) Verwahrstellenvergütung	-21.420,00	-3
	c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-23.036,59	-32
	d) Sonstige Aufwendungen	-87.999,74	-18
SUMME AUFWENDUNGEN		-672.746,17	-53
3. ORDENTLICHER NETTOERTRAG / REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES		-600.255,68	-53
4. ZEITWERTÄNDERUNG	a) Erträge aus der Neubewertung	252.671,82	717
SUMME DES NICHT REALISIERTEN ERGEBNISSES DES GESCHÄFTSJAHRES		252.671,82	717
5. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES		-347.583,86	664

# Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

---

## A. Allgemeines

Die dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG hat ihren Sitz in Wiesbaden und ist beim Amtsgericht Wiesbaden unter der Registernummer HRA 10904 eingetragen. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine extern verwaltete geschlossene Publikums-Investment-KG nach § 150 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, die über kein eigenes Betriebsvermögen verfügt.

### **Angabe gemäß Artikel 7 TaxonomieVO:**

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

## B. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Die auf die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), den für Investmentkommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.

Die Bilanz wurde gemäß §§ 158, 135 Abs. 3 Satz 1 KAGB in Staffelform aufgestellt. Die Gliederung und der Ausweis von Vermögensgegenständen und Schulden in der Bilanz sowie Erträgen und Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Vorschriften für Investment-KGs der §§ 21 Abs. 4, 22 Abs. 3 KARBV.

Bei den Beteiligungen handelt es sich ausschließlich um Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß § 234 KAGB. Diese werden mit dem Wert gemäß § 31 KARBV angesetzt. Liegt der Zeitpunkt des Erwerbs oder der Gründung der Beteiligung nicht länger als zwölf Monate zurück, werden diese analog § 248 Abs. 2 KAGB mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Die Bankguthaben (gemäß § 29 Abs. 2 KARBV) und Forderungen werden zum Nennbetrag ausgewiesen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe ihres Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Zahlungen, die erfolgsmäßig zukünftigen Wirtschaftsjahren zuzurechnen sind.

Die Verbindlichkeiten sind gemäß § 29 Abs. 3 KARBV mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bei den Beteiligungen handelt es sich zwei Mehrheitsbeteiligungen an Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG.

An der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden, mit einem Kommanditkapital von insgesamt EUR 500,00, besteht eine 89,7 %-Beteiligung. Die d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG wurde am 13. November 2019 mitgegründet; die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 11. Dezember 2019.

An der d.i.i. 303 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden, mit einem Kommanditkapital von insgesamt EUR 500,00, besteht eine 99,8 %-Beteiligung. Die d.i.i. 303 Immobilien GmbH & Co. KG wurde am 22. März 2021 mitgegründet; die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 7. April 2021.

Die Beteiligungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

ANSCHAFFUNGSKOSTEN				
	01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2021 EUR
Beteiligungen	448,50	499,00	0,00	947,50
Insgesamt	448,50	499,00	0,00	947,50

ZEITWERTVERÄNDERUNG				
	01.01.2021 EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen EUR	31.12.2021 EUR
Beteiligungen	717.275,87	300.047,36	-47.375,54	969.947,69
Insgesamt	717.275,87	300.047,36	-47.375,54	969.947,69

BUCHWERTE		
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Beteiligungen	970.895,19	717.724,37
Insgesamt	970.895,19	717.724,37

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Komplementärin ist weder am Kapital noch am Vermögen beteiligt. Daher bestehen keine Kapitalkonten der Komplementärin.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten gemäß § 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
Kapitalkonto I (Haftsumme, soweit eingezahlt)	85.365,00	1
Kapitalkonto II (Pflichteinlage ohne Haftsumme)	8.451.135,00	0
Kapitalkonto III (EK-Entnahmen/sonstige Geschäftsvorfälle)	230.000,00	0
Kapitalkonto IV (Gewinn-/Verlustvortragkonto)	-654.107,79	-54
	8.112.392,21	-53

Der auf dem Kapitalkonto III ausgewiesene Betrag betrifft ausschließlich eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen.

Zu den weiteren Angaben der GuV-Posten verweisen wir auf die Darstellung zur Ertragslage im Lagebericht.

Die Gesellschaft befindet sich aktuell noch in der Investitionsphase, so dass die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB im Geschäftsjahr 2,39 % vom durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft beträgt. Die Gesamtkostenquote soll zukünftig gemäß den Verkaufsunterlagen 1,93 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes betragen.

Es sind keine Rückvergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB an die Kapitalverwaltungsgesellschaft geflossen. Die Ergebnisverwendungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 KARBV für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	2021 EUR	2020 TEUR
1. Verlustvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	-53.852,11	0
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-600.255,68	-54
3. Verlustvortrag am Ende des Geschäftsjahres	-654.107,79	-54

Die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten gemäß § 24 Abs. 2 KARBV für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	2021 EUR	2020 TEUR
<b>I. WERT DES EIGENKAPITALS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>663.923,76</b>	<b>0</b>
1. Mittelzufluss (netto) a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	8.766.000,00	0
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-600.255,68	-54
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	252.671,82	717
<b>II. WERT DES EIGENKAPITALS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>9.082.339,90</b>	<b>664</b>

  

Umlaufende Anteile	8.766,5	0,5
Anteilswert nach § 168 Abs. 1 KAGB (in EUR)	1.036,03	663.923,76

Ein Anteil beläuft sich hierbei auf jeweils EUR 1.000,00 des gezeichneten Eigenkapitals. Somit befinden sich zum Bilanzstichtag 8.766,5 Anteile im Umlauf. Der rechnerische Wert je Anteil gemäß § 168 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 1 Satz 2 des Gesellschaftsvertrags zum Bilanzstichtag ergibt sich durch Division des Werts des Eigenkapitals zum Bilanzstichtag mit den umlaufenden Anteilen zum Bilanzstichtag.

Die vergleichende Übersicht für die letzten drei Geschäftsjahre stellt aktuell nur die Wertentwicklung für die Zeit seit Auflegung des Investmentvermögens dar:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Wert des Investmentvermögen	9.082.339,90	663.923,76	110,01
Anteilswert	1.036,03	663.923,76	110,01

## D. Sonstige Angaben

Die Angaben gemäß § 25 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 KARBV für die mittelbar über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien ergeben sich aus folgender Tabelle:

LAGE DES GRUNDSTÜCKS	22149 Hamburg, Ellerneck 111, 113, 113a-d	
ART DER IMMOBILIE	Wohnimmobilie - Mehrfamilienhäuser -	
STRATEGIE Bei der Wohnungsprivatisierungsstrategie sind höhere Leerstands-/ Nutzungsausfallentgeltquoten wegen der Käuferzielgruppe „Selbstnutzer“ gewünscht.	Bestandsentwicklung	
BAUJAHR	1968	
ERWERBSJAHR	2020	
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	5.160,00 m <sup>2</sup>	
GEBÄUDENUTZFLÄCHE (WOHNEN, GEWERBE)	2.412,41 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
LEERSTANDSQUOTE	5,2 %	
NUTZUNGS-AUSFALLENTGELTQUOTE	5,4 %	
FREMDFINANZIERUNGSQUOTE	52,1 %	
RESTLAUFZEITEN DER NUTZUNGSVERTRÄGE (WOHNEN, GEWERBE)	k.A.	n.a.
VERKEHRSWERT (BZW. KAUFPREIS BEI NLÜ < 1 JAHR)	EUR 8.540.000,00	
ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN (ANK)	EUR 760.764,83	
WESENTLICHE ERGEBNISSE AUS WERTGUTACHTEN	keine	
BESTANDS- UND PROJEKTENTWICKLUNGS-MASSNAHMEN	keine	

Seit Vertriebsbeginn gab es keine Änderung im Liquiditätsmanagement (§ 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB).

Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die vorstehende Grenze gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Seit Vertriebsbeginn gab es keine Änderung des maximalen Leverage-Umfangs (§ 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB).

Die Gesamthöhe des tatsächlichen Leverage-Umfangs (§ 300 Abs. 2 Nr. 2 KAGB) beträgt zum Bilanzstichtag:

Nach der Brutto-Methode	1,49
Nach der Commitment-Methode	1,68

Anlagen in schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht (§ 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB).

Die Komplementär-GmbH hat im Geschäftsjahr 2021 als Vergütung für die Haftungsübernahme EUR 11.036,26 inkl. Umsatzsteuer vereinnahmt.

Die geschäftsführende Kommanditistin hat im Geschäftsjahr 2021 als Vergütung für ihre Geschäftsführungstätigkeit EUR 2.797,70 inkl. Umsatzsteuer vereinnahmt.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen (EUR 19.000,00).

Bezüglich der Ausführungen zu den Risikomanagementsystemen verweisen wir auf unsere Ausführungen im Lagebericht.

Unsere Ausführungen im Hinblick auf den nach Ende des Geschäftsjahres 2021 begonnenen Ukraine-Russland-Krieg sind im Lagebericht in Kapitel C. II dargestellt. Bezüglich der COVID-19-Pandemie verweisen wir ebenfalls auf unsere Ausführungen im Lagebericht in Kapitel C. II.

Das zum 31. Dezember 2021 ausgewiesene realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wird auf neue Rechnung vorgetragen.

---

## Organe der Gesellschaft

**Komplementärin:** d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH, Gräfelfing  
Gezeichnetes Kapital EUR 25.000,00

**Geschäftsführung:** d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH, Gräfelfing  
vertreten durch ihre Geschäftsführer  
Herr Frank Wojtalewicz, Wiesbaden  
Herr Alexander von Mellenthin, Gräfelfing

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden  
(Geschäftsführende Kommanditistin)  
vertreten durch ihre Geschäftsführer  
Herr Frank Wojtalewicz, Wiesbaden  
Herr Thomas Mitzel, Baden-Baden

## Erklärung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB i.V.m. §§ 158, 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB

Wir, die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft, versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wiesbaden, 25. März 2022

### Frank Wojtalewicz

Geschäftsführer  
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien  
Verwaltungs GmbH

### Thomas Mitzel

Geschäftsführer  
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien  
2. Verwaltungs GmbH

# LAGEBERICHT

---

# 21

# Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

---

## A. GRUNDLAGEN

### I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ist ein geschlossener Publikums-AIF i.S.d. §§ 261 ff. KAGB. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 13. Mai 2019. Die Vertriebsfreigabe wurde am 28. Oktober 2020 durch die BaFin erteilt. Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Er umfasst insbesondere den unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb, das Halten, das Verwalten, das Bebauen und die Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.

Die Gesellschaft besitzt Anteile in Höhe von 89,7% des Kommanditkapitals (EUR 500,00) der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG mit Sitz in Wiesbaden. Das Eigenkapital der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR -208 (Vj. TEUR -123). Die d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR -85 (Vj. TEUR -123) ab. Der anteilige Verkehrswert der Beteiligung gemäß § 148 Abs. 2 Satz 2 KAGB zum 31. Dezember 2021 beträgt TEUR 1.018 (Vj. TEUR 718).

Darüber hinaus hält die Gesellschaft Anteile in Höhe von 99,8% des Kommanditkapitals (EUR 500,00) der d.i.i. 303 Immobilien GmbH & Co. KG mit Sitz in Wiesbaden. Das Eigenkapital der d.i.i. 303 Immobilien GmbH & Co. KG beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR -47. Die d.i.i. 303 Immobilien GmbH & Co. KG schloss das Rumpfgeschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR -47 ab. Der anteilige Verkehrswert der Beteiligung gemäß § 148 Abs. 2 Satz 2 KAGB zum 31. Dezember 2021 beträgt TEUR -47.

### II. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie gekennzeichnet. Die im Jahresverlauf stark schwankenden Infektionszahlen haben die wirtschaftlichen Aktivitäten in vielen Bereichen bestimmt. Nach dem pandemiebedingten Rückschlag im Winterhalbjahr 2020/21 konnte die deutsche Volkswirtschaft ab dem zweiten Quartal 2021 ihre Erholung fortsetzen. Mit zunehmendem Impffortschritt großer Teile der erwachsenen Bevölkerung wurden weitreichende Öffnungsschritte in den zuvor eingeschränkten Wirtschaftsbereichen möglich und die Mobilität der Menschen, die in Verbindung mit Konsum steht, legte deutlich zu. Im zweiten Quartal erholte sich die Wirtschaftsleistung in Deutschland kräftig und konnte damit einen Großteil des Konjunkturerinbruchs zu Jahresbeginn wettmachen. Die für das Jahr 2022 prognostizierte wirtschaftliche Erholung wurde durch die weltweiten Liefer- und Kapazitätsengpässe ausgebremst. Für die stark in globale Wertschöpfungsketten eingebundene deutsche Industrie wurden die Lieferstörungen zum großen angebotsseitigen Belastungsfaktor. Steigende Energie-, Rohstoff- sowie Transportkosten belasteten in der zweiten Jahreshälfte 2021 die Gewinnspannen der Unternehmen zunehmend.

Die Fiskalpolitik blieb auch im Jahr 2021 weiterhin expansiv ausgerichtet. Neben den pandemiebedingten Unterstützungsmaßnahmen, die zum Teil noch aus 2020 nachwirkten, dürften finanzpolitische Maßnahmen – wie etwa die Teilabschaffung des Solidaritätszuschlags, die Kindergelderhöhung und die Senkung der EEG-Umlage – sich positiv auf die Binnennachfrage auswirken.

---

Für das Jahr 2021 rechnet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seinem Jahresgutachten 2021/2022 mit einem durchschnittlichen BIP-Wachstum von 2,7%. Damit dürfte das Vorkrisenniveau aus dem vierten Quartal 2019 erst zu Beginn des Jahres 2022 überschritten werden und somit später als noch im ersten Quartal 2021 erwartet.

Die Inflation hat sich im Jahr 2021 mit Wucht zurückgemeldet: höhere Inflationsraten als zuletzt beobachtet hat es das letzte Mal in 1993 gegeben. Neben Sondereffekten durch die zu Jahresbeginn 2021 ausgelaufene temporäre Umsatzsteuersenkung führte das im Jahr 2020 pandemiebedingt niedrige Preisniveau – etwa bei Energie – zu höheren Jahresraten beim Verbraucherpreisindex. Zudem erhöhte die Einführung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung in den Bereichen Verkehr und Wärme die Inflation zusätzlich. Diese Basis- und Sondereffekte werden zum Jahreswechsel 2021/22 auslaufen.

Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB stützten durch äußerst günstige Finanzierungsbedingungen die Wirtschaft. Die expansive geldpolitische Ausrichtung verfestigte dabei nicht nur das niedrige Zinsniveau, sondern führte bei steigender Inflation zu weiter sinkenden Realzinsen, die stimulierend auf die Nachfrage nach Produkten der d.i.i. auch in 2022 wirken dürften.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bleibt weiterhin stark von den direkten und indirekten Folgen der Pandemie beeinflusst, wobei die Heterogenität zwischen den Wirtschaftsbereichen relativ hoch ist.

### **III. Entwicklungen auf den Wohnimmobilienmärkten**

Der Wohnimmobilienmarkt Deutschlands gilt sowohl bei in- als auch ausländischen Investoren als „sicherer Hafen“ und hat in den letzten Jahren stets an Attraktivität gewonnen. Diese Eigenschaft spiegelt sich auch im Hinblick auf die Auswirkungen der Corona-Krise wider: Nach einer kurzen Phase anfänglicher Unsicherheit im Frühjahr 2020 sind bis dato keine nachteiligen Effekte auf dem Wohnimmobilienmarkt zu erkennen.

Ein Indikator, der Aussagen über die Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes zulässt, ist das Transaktionsvolumen der gehandelten Einheiten. In Anlehnung an die veröffentlichten Zahlen der großen Maklerhäuser (u.a. JLL, Savills, BNP) wird deutlich, dass das Jahr 2021 im Hinblick auf das Transaktionsvolumen die Erwartungen deutlich übertroffen hat. So konstatiert JLL ein Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios von rund Mrd. EUR 49,8. Damit wurde auch das bisherige Rekordergebnis aus dem Jahr 2015 (Mrd. EUR 25) mit weitem Abstand abgelöst. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass die Attraktivität des Wohnimmobilienmarkts für Investoren aufgrund seiner Robustheit und Krisenresistenz auf langfristige Sicht nicht abnehmen wird. Verantwortlich hierfür sind mitunter gute Fundamentaldaten: Durch eine steigende Bevölkerungszahl, Urbanisierungsprozesse sowie eine zu geringe Bautätigkeit übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum häufig das vorhandene Angebot. Diese Situation ist bereits seit einigen Jahren insbesondere in den deutschen Großstädten und Ballungsgebieten zu erkennen. Mit dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum und dem hohen Nachfragedruck gehen Miet- und Kaufpreissteigerungen einher. In diesem Kontext versucht die Politik entgegenzuwirken und die Mieterrechte zu stärken.

---

Die Inflationsängste und Niedrigzinspolitik der Zentralbanken gepaart mit während der Pandemie gewachsenen Sparquoten und Geldbeständen der Sparer trieben die Wertsteigerungen im Wohnimmobilienbereich in 2021 weiter: Nach dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V. sind die Kaufpreise für selbstgenutzte Eigentumswohnungen in Deutschland im 3. Quartal 2021 um 12,5% gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern steigerten sich deutlich verhaltener um 4%. Auch das Teilsegment Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnete im Jahresvergleich einen Preisanstieg um 12,6%. Ein noch markanterer Preisanstieg zeigte sich laut Statistischem Bundesamt mit +15,5% gegenüber dem Vorjahresquartal bei Ein- und Zweifamilienhäusern in dünn besiedelten ländlichen Kreisen. Dies waren die höchsten jemals im Vergleich zum Vorjahresquartal beobachteten Preissteigerungen bei selbst genutztem Wohneigentum.

Die Preissteigerung bei den Wohnimmobilien im Vergleich zum dritten Quartal 2020 ist laut vdp Ausdruck des hohen Nachfrageüberschusses.

#### **IV. Beurteilung des Geschäftsverlaufs und der Lage der Gesellschaft**

##### **IV.1. Ertragslage**

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** 2021 beläuft sich auf TEUR -348 (Vj. TEUR 664) und setzt sich zusammen aus dem Realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres i.H.v. TEUR -600 (Vj. TEUR -53) und der Zeitwertänderung von TEUR 253 (Vj. TEUR 717).

Das **Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** resultiert im Wesentlichen aus der Verwaltungsvergütung von TEUR 540 (Vj. TEUR 0) in Gestalt der Initialkosten (TEUR 472; Vj. TEUR 0) und der laufenden Verwaltung (TEUR 69; Vj. TEUR 0) sowie den Sonstigen Aufwendungen über TEUR 88 (Vj. TEUR 18). Die Sonstigen Aufwendungen bestehen insbesondere aus der Platzierungsgarantie (TEUR 41, Vj. TEUR 0), der Haftungsvergütung (TEUR 13, Vj. TEUR 0), Finanztransaktionskosten (TEUR 12, Vj. TEUR 0) und der Vergütung für den Treuhandkommanditisten (TEUR 8, Vj. TEUR 0). Gegenläufig wirken sich die Zinsen und ähnlichen Erträge (TEUR 72, Vj. TEUR 0) aus.

Die **Zeitwertänderung** resultiert ausschließlich aus Zuschreibungen (TEUR 300; Vj. TEUR 717) und Abschreibungen (TEUR -47, Vj. TEUR 0) auf Beteiligungen an zwei Immobilien-Gesellschaft.

##### **IV.2. Finanzlage**

Zum 31. Dezember 2021 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft TEUR 9.082 (Vj. TEUR 664). Die Eigenkapitalquote beträgt 98,8% (Vj. 83,9%).

In der folgenden Aufstellung sind die Konditionen der anteiligen Finanzierungen durch die Beteiligungsgesellschaft dargestellt:

#### FINANZIERUNGS-AUFSTELLUNG IN TEUR, 31.12.2021

	DARLEHEN maximal	KREDIT bereits gezogen	NOCH VALUTIERBAR (abhängig von Baukosten)	DARLEHEN aktuelle Valuta	ZINSEN IN PROZENT (Marge)
Hamburg-Ellerneck	7.450	7.450	0	4.135	1,09 / 1,5 / 2,0 / 0,1
Summe	7.450	7.450	0	4.135	

Die Gesellschaft erhielt im abgelaufenen Geschäftsjahr Einzahlungen ihrer Kommanditisten in Höhe von TEUR 8.537, die sich vor allem in der Finanzierung der Geschäftstätigkeiten der Beteiligungsgesellschaften mittels Gesellschafterdarlehen (+TEUR 6.283) sowie Bankguthaben (+TEUR 1.610) widerspiegeln.

Die Gesellschaft ist während des gesamten Geschäftsjahres 2021 stets in der Lage gewesen, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

#### IV.3. Vermögenslage

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an zwei (Vj. eine) Immobilien-Gesellschaften. Die Anschaffungskosten hierfür betragen bis zum Bilanzstichtag EUR 947,50 (Vj. EUR 448,50). Die Bewertung der Beteiligung auf den Bilanzstichtag ergab im Geschäftsjahr 2021 Zuschreibungen über TEUR 300 (Vj. TEUR 717) und Abschreibungen über TEUR -47 (Vj. TEUR 0).

Die Beteiligungsgesellschaften halten zum 31. Dezember 2021 folgendes Immobilienvermögen:

ÜBERBLICK GESAMT- PORTFOLIO	NUTZEN- LASTEN- ÜBERGANG	STRATEGIE	ANKAUF WOHN-/ GEWERBE- EINHEITEN	AKT. WOHN-/ GEWERBE- EINHEITEN	IST-FLÄCHE m <sup>2</sup>	LEER- STAND FLÄCHE %	IST-MIETE WOHNEN EUR/m <sup>2</sup>
Hamburg-Ellerneck	Apr. 20	Bestand	36	36	2.412	5,2	7,55
Summe			36	36	2.412	5,2	7,55

Die Rückstellungen betreffen insbesondere die Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 23; Vj. TEUR 23), die Initialkosten (TEUR 18; Vj. TEUR 0) die Vergütung für den Treuhandkommanditisten (TEUR 8, Vj. TEUR 0), Kosten für Steuerberatung (TEUR 8, Vj. TEUR 2) sowie die Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (TEUR 8, Vj. TEUR 0).

---

#### **IV.4. Die Gesamtaussage zur Lage der Gesellschaft**

Das Geschäftsjahr 2021 mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR -348 (Vj. TEUR 664) ist von weiteren Kapitalzeichnungen und Ankaufsaktivitäten geprägt. Dennoch befindet sich der Fonds weiterhin in der Anlaufphase, was sich im negativen Ergebnis des Geschäftsjahres widerspiegelt. Im Geschäftsjahr wurde das Portfolio um die Ankäufe in Nürnberg und Troisdorf erweitert, wobei der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bis zum Stichtag noch nicht erfolgt war. Nach dem Onboarding der Objekte werden die avisierten Objektstrategien alsbald angestoßen. Dabei wirken sich die derzeitige Stabilität des Marktes und positive Prognosen für Wohnimmobilien günstig auf das Geschäftsmodell der Gesellschaft aus. Die Liquidität der Gesellschaft ist bzw. wird durch Objektfinanzierungen gesichert.

## **B. TÄTIGKEITSBERICHT**

Die dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG wird seit dem 28. Oktober 2020 (Datum der Vertriebsfreigabe) von der d.i.i. Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

### **Tätigkeit der KVG**

Die d.i.i. Investment GmbH wurde am 11. Mai 2010 gegründet. Gesellschafter ist die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH. Die d.i.i. Investment GmbH erhielt am 4. Juli 2014 gemäß §§ 20, 22 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) die Erlaubnis für die Tätigkeit als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen bezogen auf geschlossene Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB. Am 7. November 2014 wurde die Erlaubnis von der BaFin um die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB erweitert. Am 18. November 2019 wurde die Erlaubnis von der BaFin noch mal erneuert.

Folgende Vermögensgegenstände dürfen verwaltet werden

- a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur in Vermögensgegenstände gemäß a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
- c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
- d) Derivate zu Absicherungszwecken.

Das Portfoliomanagement und das Risikomanagement werden innerhalb der d.i.i. Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) wahrgenommen. Beide Bereiche sind funktional getrennt und werden von unterschiedlichen Geschäftsführern verantwortet.

---

Im Ressort „Portfoliomanagement“ werden die Aufgaben Immobilieneinkauf, Fondssteuerung, Immobilienportfolioverwaltung, Liquiditätsanlagemanagement wahrgenommen.

Das Ressort „Risikomanagement“ nimmt die Aufgaben Risikomanagement und Risikocontrolling, Liquiditätsrisikomanagement, Compliance/Interessenkonfliktmanagement/Geldwäscheabwehr/Datenschutz, Auslagerungscontrolling, Melde- und Anzeigewesen sowie Controlling wahr.

Die Geschäftsleitung will eine solide und umsichtige Vergütungspolitik etablieren und missbräuchliche Umgehungen vermeiden. Das Vergütungssystem ist darauf ausgelegt, Anreize für die Geschäftsleiter und Mitarbeiter zur Eingehung unverhältnismäßig hoher Risiken zu vermeiden. Die fixe Vergütung ist ausreichend hoch, um die erbrachten beruflichen Dienste fair und entsprechend der ausgeübten Funktion, den Marktgegebenheiten sowie den Anforderungen an die Qualifikation und die Fähigkeiten der Mitarbeiter zu entlohnen. Dadurch soll erreicht werden, dass sich die Mitarbeiter bei ihrer Tätigkeit für die Gesellschaft nicht auf die Erarbeitung einer variablen Vergütung konzentrieren.

Die Gesamtsumme der Mitarbeitervergütungen des abgelaufenen Geschäftsjahres der d.i.i. Investment GmbH beträgt TEUR 2.222 (Vj. TEUR 2.076), davon auf Geschäftsleiter entfallend TEUR 627 (Vj. TEUR 615). Darin enthalten ist eine variable Vergütung i.H.v. TEUR 260 (Vj. TEUR 281); dies entspricht 11,7% (Vj. 13,5%) der Gesamtvergütung.

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 – ohne Berücksichtigung der Geschäftsleitung – 19 (Vj. 15) MitarbeiterInnen in Vollzeit und ein (Vj. ein) Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

Auf Grund der geringen Anzahl der Mitarbeiter wurde nicht nach Risk Takern unterschieden.

### **Tätigkeit der Gesellschaft**

Im März 2021 wurde die Immobiliengesellschaft d.i.i. 303 Immobilien GmbH & Co. KG mit einem Anteil von 99,8% mitgegründet.

Im April 2021 wurden zwei Objekte in **Nürnberg** zu einem Nettokaufpreis i.H.v. insgesamt Mio.EUR 3,9 erworben. Die Wohnanlagen verfügen über insgesamt 21 Wohneinheiten mit insgesamt 1.380,69 m<sup>2</sup> Wohnflächen. Die Wohnanlagen wurde 1901 bzw. 1953 auf Grundstücken mit einer Größe von insgesamt 935 m<sup>2</sup> errichtet. Nutzen-Lasten-Übergang für das Objekt war der 1. Januar 2022.

Im Dezember 2021 wurde das Objekt **Troisdorf – Hermann-Ehlers-Str.** zu einem Nettokaufpreis i.H.v. Mio. EUR 8,2 erworben. Die Wohnanlagen verfügen über insgesamt 48 Wohneinheiten mit insgesamt 3.673,50 m<sup>2</sup> Wohnflächen. Die Wohnanlage wurde zwischen 1968 und 1972 auf einem Grundstück mit einer Größe von insgesamt 4.414 m<sup>2</sup> errichtet. Nutzen-Lasten-Übergang für das Objekt ist zum 1. April 2022 geplant.

Zum 31. Dezember 2021 befinden sich 36 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 2.412,41 m<sup>2</sup> im Bestand des Publikums-AIF. Der flächenmäßige Leerstand beträgt aktuell 5,2%. Derzeit können wir bei der Vermietung in diesem Objekt eine durchschnittliche Istmiete von 7,55 €/m<sup>2</sup> erzielen.

Im Geschäftsjahr wurden 5 Mieterhöhungen durchgesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt TEUR 779 in die Modernisierung der Gebäude investiert.

Die finanziellen Leistungsindikatoren in der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG basieren auf monatlich ermittelten Finanzkennzahlen (EAT, EBT, EBIT, EBITDA und Eigenkapitalrendite).<sup>1</sup> Abweichungen bei den ersten vier Kennzahlen führen zu entsprechenden Maßnahmen.

Für das Geschäftsjahr 2021 können folgende Finanzkennzahlen genannt werden:

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	2021	2020
EAT	-600.256	-53.462
EBT	-600.256	-53.462
EBIT	-672.487	-53.478
EBITDA	-672.487	-53.478
Eigenkapitalrendite	-6,6 %	-8,1 %

Bezüglich der Wertentwicklung des Investmentfonds im Geschäftsjahr 2021 verweisen wir auf unsere Ausführungen in Abschnitt C (Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung) im Anhang des Jahresabschlusses. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investmentfonds.

Die dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ist insbesondere Marktpreisrisiken ausgesetzt. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen in Abschnitt C.II. (Risikobericht) des Lageberichts.

---

## C. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### I. Chancenbericht

Die Investment Ratio der d.i.i. leitet sich aus der Einschätzung des deutschen Wohnimmobilienmarktes ab und lässt sich zusammenfassend wie folgt beschreiben:

- Deutschland beheimatet in den nächsten Jahren weiterhin konstant über 80 Millionen Einwohner.
- Die aktuell rund 83 Millionen Menschen beanspruchen zunehmend mehr Quadratmeter Wohnfläche pro Person.
- Viele Menschen mit entsprechender Kaufkraft ziehen wegen der vorhandenen Infrastruktur, den Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln in die Städte und deren Umland.
- Durch den zunehmenden Bedarf an Wohnraum und der zu geringen sowie zu teuren Neubautätigkeit kann die Angebotsseite in Form von bezahlbarem Wohnraum die Nachfrage nicht ausreichend bedienen.
- Aufgrund des auch zukünftig bestehenden Nachfrageüberhangs nach Wohnraum werden die Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien in den deutschen (Groß-)Städten und Ballungsgebieten weiter steigen.
- Die Steigerung der Miet- und Kaufpreise sowie die Entwicklung der Nebenkosten führen insbesondere zu einer Angebotsverknappung des bezahlbaren Wohnraums. In diesem Segment besteht eine besonders hohe Nachfrage, die auch zukünftig die dominierende sein wird.
- Aktiv gemanagter Wohnraum wird in Bezug auf Instandhaltung und Energiekosten von Käufern zunehmend honoriert und führt somit zu mehr Akzeptanz für höhere Kaufpreise.

Diese Rahmenbedingungen bieten für die d.i.i. Investment GmbH Chancen zum weiteren Ausbau der Geschäftsaktivitäten für die wir uns gut aufgestellt sehen.

### II. Risikobericht

#### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der Gesellschaft wird von der sie verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft durchgeführt. Ein einheitliches Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken systematisch erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und Potentiale sowie ihre finanziellen Auswirkungen zu gewinnen und so zu steuern, dass der Fortbestand der d.i.i. Investment GmbH nicht gefährdet, sondern der Unternehmenswert nachhaltig gesichert und gesteigert werden kann.

Das Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft erstreckt sich insbesondere auch auf die von ihr verwalteten Fonds. Insoweit muss gewährleistet sein, dass die für die jeweiligen Anlagestrategien wesentlichen Risiken der Fonds jederzeit identifiziert, erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährleistet, dass die Risikoprofile der Fonds der Größe, der Zusammen-

---

setzung sowie den Anlagestrategien und Anlagezielen entsprechen, wie sie in den Anlagebedingungen und den sonstigen Verkaufsunterlagen des Fonds festgelegt sind. Außerdem stellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft sicher, dass die mit den einzelnen Anlagepositionen verbundenen Risiken sowie deren jeweilige Wirkung auf das Gesamtrisikoprofil des jeweiligen Fonds laufend ordnungsgemäß erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. Die aus dem Beschwerdemanagement gemeldeten Risiken werden auf der Fondsebene mitberücksichtigt.

Die Unterteilung der auftretenden Risiken erfolgt in Marktrisiken, finanzwirtschaftliche, leistungswirtschaftliche, strategische und externe Risiken.

Die Gesellschaft sieht sich im Wesentlichen folgenden Risiken ausgesetzt:

#### **Marktrisiken (Mietpreis-, Mietrückstands-, Leerstands- und Immobilienpreisrisiken)**

Unter dem Begriff „Marktrisiken“ werden alle unerwarteten negativen Einflüsse auf das Fondsvolumen und die geplanten Margen zusammengefasst. Als unmittelbare Folge ziehen diese die nachhaltigen Ergebnisrückgänge nach sich.

Unter dem Begriff Mietpreisrisiko versteht man die negative Entwicklung der Mietpreise aufgrund der veränderten Marktsituation am Objekt, Standort oder Region. Als Mietrückstandsrisiken sind ungeplant ausfallende Mieteingänge definiert. Unter Leerstandsrisiken werden Abweichungen von geplanten Leerstandquoten der Objekte innerhalb eines Fonds determiniert. Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken, indem sie im Asset Management Prozesse und Maßnahmen zur Reduktion des Leerstandes definiert und einhält und Mietforderungsmanagement systematisiert.

Von den Immobilienpreisrisiken spricht man bei negativen Entwicklungen der Verkehrswerte der Objekte innerhalb eines Fonds. Zukünftig besteht die Herausforderung darin, die Werthaltigkeit unserer Immobilien zu sichern. Dieser Gefahr wirken wir entgegen, indem wir unsere Gebäude kontinuierlich energetisch sanieren und modernisieren.

#### **Aktuelle Risikosituation**

In der Gesamtbeurteilung der Risikosituation der d.i.i. ergab sich im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr keine wesentliche Veränderung der Risikosituation. Das Risikomanagement der d.i.i. sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen die Gesellschaft nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage des Unternehmens oder der Fonds auswirken könnten.

Das Geschäftsmodell hat sich während der SARS-Cov-2-Pandemie als sehr robust bewiesen und sichert eine weitestgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen. Die Auswirkungen der SARS-Cov-2-Pandemie sind in der Risikosituation der Fonds kaum spürbar.

---

Wir beobachten derzeit keine Erhöhung der Preisrisiken im Wohnimmobiliensektor und gehen mittel- bis langfristig von einer stabilen Lage und weiteren Steigerungen der Verkehrswerte im Wohnimmobiliensektor aus. Wir sehen aber auch, dass die Zeiten des ultrabiligen Geldes zu Ende gehen und der Rückenwind für die Preisentwicklungen, wie in 2021 beobachtet, abnimmt. Wir erwarten, dass auch in 2022 die Zinsniveaus unterhalb der Inflation bleiben, was reale Geldentwertung bedeutet und Sachinvestitionen attraktiv macht.

Direkte Folgen aufgrund des Ukraine-Russland-Krieges sind zu Mitte März 2022 nicht ersichtlich. Ein Screening der Investoren in Bezug auf aktualisierte Sanktionslisten lieferte negative Ergebnisse. Wir sehen derzeit indirekte Risiken wie steigende Baukosten, Verzögerungen der Baumaßnahmen als Folge der Rohstoffverfügbarkeit und Unterbrechungen der Lieferketten. Wir gehen von den restriktiveren Kreditvergaben der Banken und kurzfristig bis Ende 2022 nur leichten Zinsensteigerungen aus. Die anziehende Inflation wirkt sich unterstützend für die Immobiliennachfrage aus. Die realwirtschaftlichen Folgen sind zu Mitte März 2022 kaum einzuschätzen und hängen von weiteren Entwicklungen des Ukraine-Russland-Krieges und Bestehenbleiben oder Ausweitung der Sanktionsmaßnahmen ab.

## **D. PROGNOSEBERICHT**

Die Auswirkungen des Ukraine-Russland-Konfliktes sind derzeit kaum prognostizierbar. Dennoch geht die Geschäftsführung davon aus, dass der Konflikt keinen wesentlichen Einfluss auf den Fonds haben wird. Im Geschäftsjahr 2022 werden die Ankaufsinvestitionen abgeschlossen werden. Innerhalb der ersten Monate erwartet die Geschäftsführung ebenfalls das Erreichen der geplanten Zeichnungssumme von TEUR 15.000. Nach Onboarding der beurkundeten Ankäufe werden frühzeitig Maßnahmen eingeleitet, die zur Umsetzung der individuell langfristigen Objektstrategien dienen. Die geplanten Baumaßnahmen stellen dabei das Fundament für die nachhaltige Mietentwicklung im Portfolio dar. Aufgrund erhöhter Investitionsvorhaben in die Gebäudesubstanz der Objekte sowie erhöhten Initialkosten rechnen wir für 2022 mit einem ausgeglichenen Ergebnis.

---

## **E. ANGABEN GEMÄSS § 23 ABS. 2 NR. 4–6 KARBV**

Die Gesellschaft hat ein gezeichnetes Kommanditkapital von EUR 8.766.500,00 und 8.766,5 Kommanditanteile.

Die d.i.i. Investment GmbH ist die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) des geschlossenen Publikums-AIF d.ii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG.

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen und verwaltet inländische Investmentvermögen. Die KVG ist für das Portfolio- und Risikomanagement sowie die erweiterten Berichts-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten verantwortlich. Die KVG ist berechtigt, Aufgaben an Dritte zu übertragen. Sie verwaltet, unmittelbar oder mittelbar über verschiedene Objektgesellschaften (nachfolgend „Objektgesellschaften“) Immobilien (nachfolgend „Objekte“) bzw. Immobilienportfolien (nachfolgend „Portfolio“).

Die KVG übernimmt für die Auftraggeber das Portfolio- und das Risikomanagement im Hinblick auf die gesamten von den Auftraggebern direkt oder indirekt gehaltenen Objekte.

Das Portfoliomanagement umfasst

- die Beratung im Hinblick auf die Auswahl, Analyse, Bewertung und Durchführung des Erwerbs und des Verkaufs von Immobilienobjekten sowie
- das operative Management von Objekten. Die Leistungen der KVG erstrecken sich auf alle gehaltenen und alle zukünftig zu erwerbenden Objekte, sobald Nutzen und/oder Lasten dieser Objekte direkt bzw. mittelbar auf eine Tochtergesellschaft übergegangen sind.

Die Gesellschaft wird der KVG sämtliche für die Vermittlung von Beteiligungen an der Gesellschaft erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellen. Hierzu gehört neben den Verkaufsunterlagen ein Zeichnungsschein, in dem der Kunde den Erwerb seiner Beteiligung erklärt bzw. anbietet. Die KVG verpflichtet sich, vom Kunden unterschriebene Zeichnungsscheine unverzüglich an die Gesellschaft weiterzuleiten.

---

Die Haftung der KVG sowie ihrer Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen aus diesem Vertragsverhältnis ist gegenüber der Gesellschaft auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Der Vertrag läuft bis zur endgültigen Liquidation der Gesellschaft. Er kann von jeder Seite nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Eine ordentliche Kündigung ist für beide Parteien ausgeschlossen.

Für die vollständige Konzeption des Beteiligungsangebots sowie die Investorenansprache zur Vermittlung des erforderlichen Eigenkapitals und der damit einhergehenden Marketingmaßnahmen erhält die KVG jeweils eine einmalige Vergütung i.H.v. 5% zzgl. 5% Agio aller im Wege der Privatplatzierung gezeichneten Kommanditeinlagen der Gesellschaft. Von der Vergütung für die Vermittlung des Eigenkapitals wird ein Großteil an die Vertriebspartner weitergegeben. Diese erhalten auch das komplette Agio.

Die KVG erhält für die Verwaltung des Fonds von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,85% p.a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr, falls diese Vergütung nicht bereits von den Objektgesellschaften der Gesellschaft entrichtet wird. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Für den von der KVG beratenen Ankauf von Immobilien oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,5% des jeweiligen Kaufpreises.

Für den von ihr beratenen Verkauf von Immobilien oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,75% des jeweiligen Verkaufspreises.

Die jeweilige Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist.

Die nach vorstehenden Absätzen geschuldeten Vergütungen und Gebühren sind Nettobeträge und erhöhen sich durch eine ggf. darauf entfallende Umsatzsteuer.

Die KVG ist berechtigt, für die von ihr übernommenen Aufgaben Dritte zu beauftragen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

---

**F. ERKLÄRUNG NACH § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB I.V.M.  
§§ 158, 135 ABS. 1 SATZ 2 NR. 3 KAGB**

Wir, die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft, versichern nach bestem Wissen, dass im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Wiesbaden, 25. März 2022

**Frank Wojtalewicz**

Geschäftsführer  
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien  
Verwaltungs GmbH

**Thomas Mitzel**

Geschäftsführer  
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien  
2. Verwaltungs GmbH

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

---

3.

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

An die dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden

## Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

---

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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

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

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

---

Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- 
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

---

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

- 
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Frankfurt am Main, den 25. März 2022

GAR Gesellschaft für Aufsichtsrecht und Revision mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Damir Barac**

Wirtschaftsprüfer



