d.i.i. Invest

dii. Wohnimmobilien Deutschland 2

GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Wiesbaden

Jahresbericht zum 31. Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

1 JAHRESABSCHLUSS 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		4.000.499,00	0
2. Barmittel und Barmitteläquivalente a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.170.997,92	1.611
3. Forderungen a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen c) Andere Forderungen	 1.898.386,73 135.000,00 124.245,50	2.157.632,23	 0 485 12
4. Aktive Rechnungsabgrenzung		61.736,01	90
SUMME AKTIVA		**7.390.865,16**	**2.198**
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		74.863,47	103
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		583,26	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten a) Andere		16.950,00	43
4. Eigenkapital a) Kapitalanteile Kommanditisten b) Verlustvortrag c) Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	 8.193.100,00 -250.051,20 -644.580,37	7.298.468,43	 2.302 0 -250
SUMME PASSIVA		**7.390.865,16**	**2.198**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

INVESTMENTTÄTIGKEIT	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
1. ERTRÄGE		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	8.196,73	0
SUMME ERTRÄGE	**8.196,73**	**0**
2. AUFWENDUNGEN		
a) Verwaltungsvergütung	-551.858,40	-198
b) Verwahrstellenvergütung	-21.420,00	-10
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-23.039,80	-22
d) Sonstige Aufwendungen	-56.458,90	-20
SUMME AUFWENDUNGEN	**-652.777,10**	**-250**
3. ORDENTLICHER NETTOERTRAG / REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES	**-644.580,37**	**-250**

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

A. ALLGEMEINES

Die dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG hat ihren Sitz in Wiesbaden und ist beim Amtsgericht Wiesbaden unter der Registernummer HRA 11152 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 um eine Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft in der Rechtsform der GmbH & Co. KG.

An der dii. WD 2.1 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden, mit einem Kommanditkapital von insgesamt EUR 500,00, besteht eine 99,8%-Beteiligung. Die dii. WD 2.1 Immobilien GmbH & Co. KG wurde am 7. März 2022 mitgegründet; die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 28. März 2022.

Die Beteiligungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

ANSCHAFFUNGSKOSTEN				
	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2022 EUR
Beteiligungen	0,00	4.000.499,00	0,00	4.000.499,00
Insgesamt	0,00	4.000.499,00	0,00	4.000.499,00

ZEITWERTÄNDERUNG				
	01.01.2022 EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen EUR	31.12.2022 EUR
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Insgesamt	0,00	0,00	0,00	0,00

BUCHWERTE		
	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Beteiligungen	4.000.499,00	0,00
Insgesamt	4.000.499,00	0,00

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:

		31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
Kapitalkonto I	(Haftsumme, soweit eingezahlt)	80.581,00	18
Kapitalkonto II	(Pflichteinlage ohne Haftsumme)	7.977.519,00	1.799
Kapitalkonto III	(EK-Entnahmen/sonstige Geschäftsvorfälle)	135.000,00	485
Kapitalkonto IV	(Gewinn-/Verlustvortragskonto)	-644.580,37	-250
		7.298.468,43	**2.052**

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 2,94% vom durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft beträgt. Die Gesamtkostenquote soll zukünftig gemäß den Verkaufsunterlagen 3,89% 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:

	2022 EUR	2021 TEUR
1. Verlustvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	**-250.051,20**	**0**
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-644.580,37	-250
3. Verlustvortrag am Ende des Geschäftsjahres	**-894.631,57**	**-250**

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

	2022 EUR	2021 TEUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	**2.052.048,80**	**0**
1. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	5.891.000,00	2.302
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-644.580,37	-250
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	**7.298.468,43**	**2.052**

Umlaufende Anteile	8.193,1	2.302,1
Anteilswert nach § 168 Abs. 1 KAGB (in EUR)	890,81	891,38

Ein Anteil beläuft sich hierbei auf jeweils EUR 1.000,00 des gezeichneten Eigenkapitals. Somit befinden sich zum Bilanzstichtag 8.193,1 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 zwei Geschäftsjahre stellt aktuell nur die Wertentwicklung für die Zeit seit Auflegung des Investmentvermögens dar:

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Wert des Investmentvermögen	7.298.468,43	2.052.048,80
Anteilswert	890,81	891,38

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Angaben gemäß § 25 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 KARBV für die mittelbar über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien sind als Anlage dem Anhang beigefügt.

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	2,54
Nach der Commitment-Methode	2,73

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

Die Komplementär-GmbH hat im Geschäftsjahr als Vergütung für die Haftungsübernahme EUR 4.828,23 inkl. Umsatzsteuer vereinnahmt.

Die geschäftsführende Kommanditistin hat im Geschäftsjahr als Vergütung für ihre Geschäftsführungstätigkeit EUR 2.240,51 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.

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres eingetreten.

Das zum Bilanzstichtag 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
Herr Dirk Hasselbring, Kronberg im Taunus (seit 11. Oktober 2022)

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden
(Geschäftsführende Kommanditistin)
vertreten durch ihre Geschäftsführer
Herr Frank Wojtalewicz, Wiesbaden
Herr Dirk Hasselbring, Kronberg im Taunus (seit 26. September 2022)
Herr Thomas Mitzel, Baden-Baden (bis 30. November 2022)

E. 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, 9. Mai 2023

Frank Wojtalewicz	**Frank Wojtalewicz**	**Dirk Hasselbring**
Geschäftsführer	Geschäftsführer	Geschäftsführer
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien	d.i.i. Deutsche Invest Immobilien	d.i.i. Deutsche Invest Immobilien
Verwaltungs GmbH	2. Verwaltungs GmbH	2. Verwaltungs GmbH

Anlage zum Anhang

ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN (PER 31. DEZEMBER 2022)	
Lage des Grundstücks	5 C U
Art der Immobilie	W N
Strategie Bei der Wohnungsprivatisierungsstrategie asind höhere Leerstands-/ Nutzungsausfallengeltquoten wegen der Käuferzielgruppe „Selbstnutzer" gewünscht.	I
Baujahr	1
Erwerbsjahr	Z
Grundstücksgröße	8
Gebäudenutzfläche (Wohnen | Gewerbe)	1
Leerstandsquote	5
Nutzungsausfallentgeltquote	4
Fremdfinanzierungsquote	4
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge (Wohnen | Gewerbe)	k
Verkehrswert (bzw. Kaufpreis bei NLÜ < 1 Jahr)	5
Anschaffungsnebenkosten (ANK)	6
Wesentliche Ergebnisse aus Wertgutachten	I
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	k

	51105 Köln Gremberger Str. 51/ Usinger Str. 101a		**44369 Dortmund Einsteinstr. 2-30/ Jungferntalstr. 18-22**	
	Wohnimmobilie Mehrfamilienhäuser		Wohnimmobilie Mehrfamilienhäuser	
	Bestandsentwicklung		Bestandsentwicklung	
	1955		1960	
	2022		2022	
	801,00 m²		13.798,00 m²	
	1.686,00 m²	0,00 m²	6.112,44 m²	0,00 m²
	5,0%		9,3%	
	4,9%		10,0%	
	43,6%		85,4%	
	k.A.	n.a.	k.A.	n.a.
	5.200.000,00 €		10.400.000,00 €	
	649.497,35 €		1.297.552,93 €	
	keine		keine	
	keine		keine	

2. LAGERBERICHT 2022

A. GRUNDLAGEN

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ist ein geschlossener Publikums-AIF i.S.d. §§ 261 ff. KAGB. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 14. Oktober 2020. Die Vertriebsfreigabe wurde am 16. Juli 2021 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 99,8% des Kommanditkapitals (EUR 499,00) der dii. WD 2.1 Immobilien GmbH & Co. KG mit Sitz in Wiesbaden. Das Eigenkapital der dii. WD 2.1 Immobilien GmbH & Co. KG beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 3.829 (Vj. TEUR n.a.). Die dii. WD 2.1 Immobilien GmbH & Co. KG schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 171 (Vj. TEUR n.a.) ab.

II. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2022 war nicht nur für Deutschland ein Historisches. Durch die russische Invasion in die Ukraine haben viele Länder eine Zeitenwende erlebt. Der Krieg in Europa hat die geopolitischen Kräfteverhältnisse neu sortiert und die Energie- und Rohstoffabhängigkeit Europas von Russland deutlich gemacht. Der Energiepreisschock, aber auch steigende Preise für Agrarrohstoffe und Industriemetalle haben die Inflation regelrecht entfacht. Zusätzlich haben die Null-Covid Politik der chinesischen Regierung und die Lieferkettenprobleme die Zweitrundeneffekte verstärkt. Der angespannte Arbeitsmarkt und die hohe Kapazitätsauslastung der Unternehmen erfordern nun ein entschlossenes Vorgehen der Notenbanken, um die beginnende Lohn-Preis-Spirale einzufangen. Die geopolitische Zeitenwende zog also eine Zeitenwende bei der Inflation und bei den Zinsen nach sich.

Seit Beginn des Krieges sind vor allem die Energiepreise weiter kräftig gestiegen. Die deutliche Einschränkung russischer Erdgaslieferungen im Sommer 2022 hat die Energiekrise verschärft und die bereits im Jahr 2021 gestiegene Inflation weiter beschleunigt. Dies belastete sowohl Unternehmen als auch private Haushalte massiv und trübte die konjunkturellen Aussichten deutlich ein. Erschwerend kommt hinzu, dass die negativen wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie noch nicht vollständig überwunden sind und Lieferkettenstörungen andauern. Zusammen mit spürbaren Fach- und allgemein Arbeitskräfteengpässen verhindert dies die konjunkturelle Entwicklung.

Für das Jahr 2022 rechnet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seinem Jahresgutachten 2022/2023 mit einem realen Wirtschaftswachstum in Deutschland von 1,7%. Für das Jahr 2023 geht er davon aus, dass die Abwärtskräfte überwiegen dürften und es zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,2% kommt.

Die Inflationsrate im Euro-Raum ist seit Anfang 2021 stark angestiegen und befindet sich mittlerweile auf dem höchsten Stand seit Gründung der Währungsunion 1999. Der harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) stieg im Euro-Raum im September 2022 um 9,9% gegenüber dem Vorjahresmonat. Für das Gesamtjahr 2022 rechnet der Sachverständigenrat mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von 8,5%, nach 2,6% im Jahr 2021 und 0,3% im Jahr 2020.

Die Ursachen der stark gestiegenen Inflation im Euro-Raum sind vielfältig. So haben die Güterpreise, etwa für Energieträger und Nahrungsmittel, generell mehr zum Anstieg beigetragen als die Preise für Dienstleistungen. Darüber hinaus wurde der Inflationsanstieg von einer Abwertung des Euro begleitet, was den Preisdruck durch importierte Vorleistungsgüter, Energieträger und Rohstoffe verstärkt hat.

Die Zentralbank ist bei einer Straffung der Geldpolitik gezwungen, weitere negative Auswirkungen auf die Produktion und damit auf die Gesamtwirtschaft in Kauf zu nehmen. Einerseits müsste bei einer zu zögerlichen Reaktion der Zentralbank die spätere geldpolitische Reaktion aber noch stärker ausfallen, mit noch ungünstigeren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft. Andererseits könnte eine zu starke Straffung in Zeiten einer sich abzeichnenden konjunkturellen Abkühlung den Euro-Raum in eine tiefe Rezession führen.

Die 10-jährigen Bundrenditen erhöhten sich kräftig von rund -0,4% im Dezember 2021 auf 2,5% zum Jahresende 2022. Dies trieb die Volatilität im Anleihemarkt deutlich nach oben. Die hohe Inflation und die erwarteten Zinsanhebungen der EZB haben die Renditen tendenziell erhöht, während die drohende Rezession die Renditen dämpfen.

Der Zinsschock reduziert das künftige Wohnungsangebot. Die Berechnungen der Deutschen Bank legen nahe, dass im Jahr 2022 nur 279.600 und im Jahr 2023 nur 246.000 Wohnungen fertiggestellt werden können. Die Nachfrage zieht dagegen kräftig an. Der Wanderungssaldo betrug laut Statistiken der Deutschen Bank im Jahr 2021 329.000 Personen, dabei kurbelten insbesondere die ukrainischen Flüchtlinge die Wohnungsnachfrage in 2022 weiter an. Die Angebotsknappheit dürfte nach Meinung der Banker wohl noch über Jahre, wenn nicht sogar die ganze Dekade, fortbestehen.

III. Entwicklungen auf den Wohnimmobilienmärkten

Die Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten und damit auch auf den deutschen Wohnungsmärkten haben sich im Laufe des Jahres 2022 spürbar verändert. Der Krieg in der Ukraine, explodierende Energiekosten, eine historisch hohe Inflationsrate und weiterhin vorhandene Lieferengpässe waren Einflussfaktoren, die sich teilweise gegenseitig bedingt und verstärkt haben.

Die deutlich gestiegenen Zinsen, Konjunktursorgen und eine Inflation auf historisch hohem Niveau sorgten dafür, dass sich der deutsche Wohn-Investmentmarkt 2022 spürbar verhaltener im Vergleich zu Vorjahren entwickelt hat.

Die Finanzierungskosten für Immobilieninvestitionen sind erheblich gestiegen. Aufgrund der starken Inflation, insbesondere beeinflusst durch die hohen Energie- und Lebensmittelkosten, waren die Notenbanken gezwungen, die Leit- und Refinanzierungszinsen anzuziehen.

Ein zusätzlicher Faktor, der die Märkte geprägt hat, sind die gestiegenen Baukosten. Ausschlaggebend hierfür waren neben den hohen Inflationsraten als auch in 2022 beobachtende Materialengpässe aufgrund von gestörten Lieferketten.

Insbesondere für die Projektentwickler waren das sehr herausfordernde Bedingungen. Das führte zu einer rückläufigen Bautätigkeit in 2022 und wird sich auch in 2023 fortsetzen. Wir rechnen mit einem zurückgehenden Bauvolumen in den nächsten Jahren, da viele Projektentwickler aufgrund des nur schwer kalkulierbaren Risikos bezüglich der weiteren Kosten- und Kaufpreisentwicklung eine eher abwartende Haltung einnehmen dürften.

Das Umfeld für den Vertrieb sowohl im Neubau- als auch im Bestandsbereich gestaltete sich vor dem Hintergrund steigender Bau- und Finanzierungskosten entsprechend schwieriger als noch in den Vorjahren. Bei der Wohnraumnachfrage war der Trend einer Verschiebung vom Kauf zur Miete zu beobachten. Das führte nach zu einem deutlich höheren Anstieg der Neuvertragsmieten im Vergleich zu Kaufpreisen.

Der Nachfrageüberhang nach Wohnraum war auch in 2022 vielerorts so groß, dass es auch nach erheblich gestiegenen Zinsniveaus nicht zu einem Einbruch der Preise gekommen ist. Die rückläufigen Baufertigstellungszahlen stabilisierten diese ebenfalls. Laut Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) sind die Preise für Wohnimmobilien im Jahresvergleich um 2,1% gestiegen. Dies ist maßgeblich auf die Preisentwicklung für selbst genutztes Wohneigentum zurückzuführen, das sich trotz eines Rückgangs um 1,5% im letzten Quartal 2022 noch um 3,9% im Jahresvergleich verteuerte. Der Wohnimmobilienmarkt belegte damit erneut seine Stabilität für Kapitalanleger.

Nach von BNP Paribas Real Estate veröffentlichten Research-Zahlen zum vierten Quartal 2022 wurden im vergangenen Jahr bundesweit gut 13,1 Mrd. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert, was rund ein Drittel unterhalb des langjährigen Durchschnitts liegt. Mit rund 310 Transaktionen bewegte sich die Anzahl der Deals in etwa im langfristigen Schnitt. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen lag dagegen bei ca. 42 Mio. € und damit deutlich unterhalb der Werte vergangener Jahre. Zurückführen lässt sich dies vor allem auf eine vergleichsweise niedrige Aktivität im großvolumigen Segment.

IV. Beurteilung des Geschäftsverlaufs und der Lage der Gesellschaft

IV.1. Ertragslage

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** beläuft sich auf TEUR -645 und setzt sich ausschließlich zusammen aus dem Realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres.

Dieses resultiert im Wesentlichen aus der Verwaltungsvergütung von TEUR 552 (Vj. TEUR 198) in Gestalt der Zeichnungsgebühren (TEUR 424; Vj. TEUR 166) der laufenden Verwaltung (TEUR 58; Vj. TEUR 5) und den Initialkosten (TEUR 70; Vj. TEUR 27) sowie den Sonstigen Aufwendungen (TEUR 56; Vj. TEUR 20), welche sich im Wesentlichen aus der Platzierungsgarantie (TEUR 28; Vj. TEUR 11) sowie Steuerberatungskosten (TEUR 6; Vj. TEUR 6) zusammensetzen.

IV.2. Finanzlage

Zum Bilanzstichtag beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft TEUR 7.298 (Vj. TEUR 2.052). Die Eigenkapitalquote beträgt 98,7% (Vj. 93,3%).

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

FINANZIERUNGSAUFSTELLUNG IN TEUR, 31.12.2022			
	Darlehen maximal	**Darlehen aktuelle Valuta**	**Zinsen in Prozent (Marge)**
Köln, Gremberger Str./Usinger Str.	3.800	3.108	3,82%
Dortmund, Einsteinstr./Jungferntalstr.	9.400	9.069	4,59%/3,91%
Summe	**13.200**	**12.177**	

Die Gesellschaft erhielt im abgelaufenen Geschäftsjahr Einzahlungen ihrer Kommanditisten in Höhe von TEUR 6.231, die sich vor allem in der Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Beteiligungsgesellschaft mittels Einzahlungen die Kapitalrücklage (+TEUR 4.000) widerspiegeln.

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

IV.3. Vermögenslage

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung an einer (Vj. n.a.) Immobilien-Gesellschaft. Die Anschaffungskosten hierfür betragen bis zum Bilanzstichtag TEUR 4.000 (Vj. n.a.).

Die Beteiligungsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag folgendes Immobilienvermögen:

ÜBERBLICK GESAMTPORTFOLIO						
	Nutzen-Lasten-Übergang	**Strategie**	**Akt. Wohn/ Gewerbe-einheiten**	**IST-Fläche [m²]**	**Leerstand Fläche [%]**	**ISTMiete Wohnen [€/m²]**
Köln, Gremberger Str./ Usinger Str.	Aug. 22	Bestand	29	1.686	5,0%	8,96
Dortmund, Einsteinstr./ Jungferntalstr.	Nov. 22	Bestand	108	6.112	9,3%	6,06
Summe			**137**	**7.798**	**8,4%**	**7,51**

IV.4. Die Gesamtaussage zur Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 250 ist ausschließlich geprägt durch die Anlaufphase des Fonds. So konnte in 2022 die Besitzübergänge der Objekte in Köln und Dortmund verzeichnet werden, weitere Investitionsmöglichkeiten werden kontinuierlich evaluiert. Die Geschäftsführung geht von einer stabilen Entwicklung der Lage der Gesellschaft aus. Die Liquidität der Gesellschaft ist bzw. wird durch Objektfinanzierungen gesichert.

B. TÄTIGKEITSBERICHT

Die dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG wird seit dem 16. Juli 2021 (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 um die Beteiligung von Publikums-AIF an Immobiliengesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 erweitert.

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 4.348 (Vj. TEUR 2.487), davon auf Geschäftsleiter entfallend TEUR 543 (Vj. TEUR 892). Darin enthalten ist eine variable Vergütung i.H.v. TEUR 396 (Vj. TEUR 260); dies entspricht 9,1% (Vj. 10,5%) der Gesamtvergütung.

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 – ohne Berücksichtigung der Geschäftsleitung – 39 (Vj. 19) MitarbeiterInnen in Vollzeit und 4 (Vj. ein) MitarbeiterInnen in Teilzeit beschäftigt.

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

Tätigkeit der Gesellschaft:

Im April 2022 wurde das Objekt **Köln – Gremberger Str/Usinger Str.** zu einem Nettokaufpreis i.H.v. Mio.EUR 5,2 erworben. Die Wohnanlage verfügt über insgesamt 28 Wohneinheiten mit insgesamt 1.686 m² Wohnfläche. Die Wohnanlage wurde 1955 auf einem Grundstück mit einer Größe von insgesamt 801 m² errichtet. Nutzen-Lasten-Übergang für das Objekt war am 1. August 2022.

Im Juli 2022 wurde das Objekt **Dortmund – Einsteinstr./Jungferntalstr.** zu einem Nettokaufpreis i.H.v. Mio.EUR 10,4 erworben. Die Wohnanlage verfügt über insgesamt 108 Wohneinheiten mit insgesamt 6.112 m² Wohnfläche. Die Wohnanlage wurde 1960 auf einem Grundstück mit einer Größe von insgesamt 13.798 m² errichtet. Nutzen-Lasten-Übergang für das Objekt war am 1. November 2022.

Im November 2022 wurde das Objekt **Celle – Am Holzhof**. zu einem Nettokaufpreis i.H.v. Mio.EUR 6,5 erworben. Die Wohnanlage verfügt über insgesamt 65 Wohneinheiten mit insgesamt 3.745 m² Wohnfläche. Die Wohnanlage wurde 1972 auf einem Grundstück mit einer Größe von insgesamt 5.138 m² errichtet. Der Nutzen-Lasten-Übergang für das Objekt ist zum 1. April 2023 geplant.

Zum 31. Dezember 2022 befinden sich 137 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 7.798 m² im Bestand des Publikums-AIF. Der flächenmäßige Leerstand beträgt aktuell 8,4%. Derzeit können wir bei der Vermietung in diesem Objekt eine durchschnittliche Istmiete von 7,51 €/m² erzielen.

Die finanziellen Leistungsindikatoren in der dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG basieren auf monatlich ermittelten Finanzkennzahlen (EAT, EBT, EBIT, EBITDA und Eigenkapitalrendite)[1]. Abweichungen bei den ersten vier Kennzahlen führen zu entsprechenden Maßnahmen.

1) Der EAT (Earnings after Taxes) ist der Jahresüberschuss (hier: Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres) nach Steuern. Beim EBT (Earnings before Taxes) handelt es sich um den Jahresüberschuss (hier: Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres) vor Steuern. Bei der Berechnung des EBIT wird das EBT um das Zinsergebnis bereinigt. Das EBITDA ergibt sich aus dem EBIT zuzüglich Abschreibungen auf das immaterielle Anlagevermögen und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Zeitwerte des Umlaufvermögens. Die Eigenkapitalrentabilität ergibt sich aus der Relation von EAT zum Eigenkapital.

Für das Geschäftsjahr können folgende Finanzkennzahlen genannt werden:

Finanzielle Leistungsindikatoren	2022	2021
EAT	-644.580	-250.051
EBT	-644.580	-250.051
EBIT	-652.777	-250.051
EBITDA	-652.777	-250.051
Eigenkapitalrendite	-8,8%	-12,2%

Bezüglich der Wertentwicklung des Investmentfonds im Geschäftsjahr 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 2 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 instabilen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen treiben viele Menschen zur Flucht in sichere und stabilere Staaten wie Deutschland.
- Die aktuell rund 83 Millionen Menschen beanspruchen zunehmend mehr Quadratmeter Wohnfläche pro Person.
- Die Anzahl der Einpersonenhaushalte steigt in den letzten 30 Jahren stetig.
- 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 mittel- bis langfristig 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 mit Investitionen in energetische Sanierungen 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. 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. 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 Zusammensetzung 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, leistungs-wirtschaftliche, strategische und externe Risiken. Nachhaltigkeitsrisiken stellen keine eigene oder neue Risikokategorie dar, vielmehr können sie sich auf alle bekannten Risiken auswirken und verändern diese in unterschiedlicher Weise.

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 Leerstandrisiken 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 lässt sich für das Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr eine allgemeine Verschlechterung der Refinanzierungsbedingungen und ein daraus folgender Anstieg der Preisrisiken im Wohnimmobilienbereich festhalten. Das Risikomanagement der d.i.i. sieht jedoch 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 Fonds auswirken könnten.

Das Geschäftsmodell hat sich während der SARS-Cov-2-Pandemie zu Beginn 2022 noch als sehr robust bewiesen, die Folgen des Ukraine-Krieges haben dagegen auch die Wohnimmobilienbranche nicht unverschont gelassen. Die allgemein stark gestiegene makroökonomische Unsicherheit als Folge der russischen Invasion in die Ukraine führte zu einer sehr verhaltenen Investitionsnachfrage der privaten, semi-professionellen und institutioneller Investoren ab dem zweiten Quartal 2022. Die Fundraising-Geschwindigkeit in unserem zweiten Publikums-AIF ist derzeit niedriger als zum Zeitpunkt der Fondsauflage geplant. Ein starker Anstieg der Inflation und der mit großen Zinsschritten eingeleiteter Kampf der Zentralbanken gegen diese führte zu einer deutlichen Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen für den Fonds. Die Unterbrechung und Neuausrichtung der Lieferketten verzögerte und verteuerte zudem die Baufertigstellungen.

Ein Teil der Ankaufsfinanzierungen im Fonds wurde zu fixen Konditionen abgeschlossen, andere Kreditverträge und die vereinbarten Baukostenlinien laufen variabel verzinst. Mit Baukostenlinien räumen wir uns die größte Flexibilität für die Baumanagementaktivitäten ein. Da wir ab Mitte 2023 von niedrigeren Zinsniveaus ausgehen als die Marktsituation es zum Ankaufszeitpunkt der Objekte angeboten hat, erwarten wir die Finanzierung zu einem späteren Zeitpunkt zu besseren Konditionen fixieren zu können. Wir beobachten derzeit auch eine deutlich restriktivere Kreditvergabepolitik der Banken, was uns zwingt die Maßnahmen vorsichtiger zu planen. Im Umfeld der konjunkturellen Abschwächung rechnen wir mit Entspannungen in den Lieferketten und besserer Verfügbarkeit der Handwerker für die geplanten Modernisierungs- und Sanierungsaktivitäten.

Wir erwarten für 2023 keine großen Preiskorrekturen, rechnen mit einer Erholung des Wohnimmobiliensektors ab Mitte 2023 und gehen mittel- bis langfristig von einer stabilen Lage und weiteren Steigerungen der Verkehrswerte aus. Wir erwarten, dass auch in 2023 die Zinsniveaus unterhalb der Inflation bleiben, was reale Geldentwertung bedeutet und Sachinvestitionen attraktiv macht. Eine in 2022 stark zugenommene Nachfrage nach Wohnraum macht sich an den gestiegenen Neuvertragsmieten bemerkbar. Die Nachfrage nach Wohnraum trifft auf ein viel zu geringes Angebot. Aufgrund einer nicht bedarfsgerechten Neubautätigkeit ist in naher Zukunft keine Trendumkehr zu erwarten.

Environmental, Social and Governance (ESG) bestimmen insbesondere zur Bewältigung der Energiekrise als neue Maßstäbe die Ausrichtung in der Immobilien- und Finanzwirtschaft. Um gestiegenen Nachhaltigkeitsanforderungen seitens Investoren und Regulatorik zu entsprechen, verstärkten wir die Integration von ESG-Faktoren im Investmentprozess und in das Management von Assets.

D. PROGNOSEBERICHT

Das Geschäftsjahr 2023 wird weiterhin von Zeichnungsaktivitäten, Investitionsvorhaben in Immobilien, sowie der Strukturierung des Fonds geprägt werden. Im Zuge dessen werden simultan geeignete Ankäufe für das geplante Portfolio evaluiert. Wir rechnen diesbezüglich damit, den Großteil des geplanten Fondsvolumens investieren zu können. Aufgrund der Frühphase des Fonds und den damit verbundenen Initialkosten rechnen wir erst für die Folgejahre mit ausgeglichenen Ergebnissen.

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

Die Gesellschaft hat ein gezeichnetes Kommanditkapital von EUR 8.193.100,00 und 8.193,1 Kommanditanteile.

Die d.i.i. Investment GmbH ist die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) des geschlossenen Publikums-AIF dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 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. 8% 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 1,1% 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 Immobilien-gesellschaften 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.

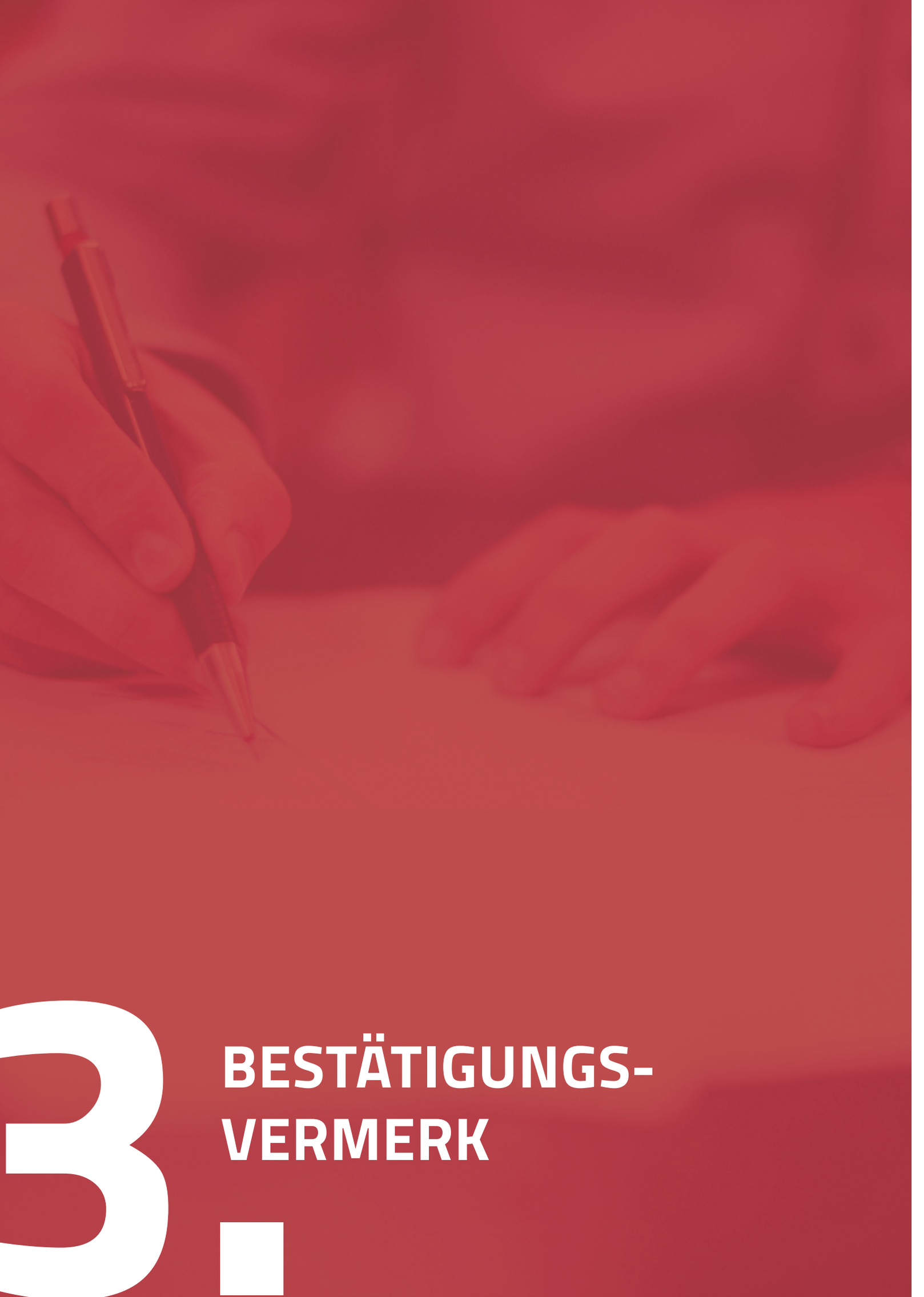
Die KVG ist berechtigt, für die von ihr übernommenen Aufgaben Dritte zu beauftragen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

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, 9. Mai 2023

Frank Wojtalewicz	**Frank Wojtalewicz**	**Dirk Hasselbring**
Geschäftsführer d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH



3. BESTÄTIGUNGS-VERMERK

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 2 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 2 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden zum 31. Dezember 2022 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 9. Mai 2023
GAR Gesellschaft für Aufsichtsrecht und Revision mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Barac	**van Werden**
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

d.i.i. Invest