

Jahresbericht 2024

DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Kurfürstendamm 188, 3. OG
10707 Berlin

Tel. +49 30 314922 90
Fax +49 30 314922 99

E-Mail anlegerverwaltung@dfi-gruppe.com
Web www.dfi-gruppe.com

INHALTSVERZEICHNIS

I.	LAGEBERICHT	3
I.1	Grundlagen des Unternehmens	3
I.1.1	Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft	3
I.1.2	Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle	3
I.1.3	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	3
I.2	Wirtschaftsbericht	4
I.2.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	4
I.2.2	Geschäftsverlauf	5
I.2.3	Ertragslage	8
I.2.4	Finanzlage	9
I.2.5	Vermögenslage	10
I.2.6	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	10
I.2.7	Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	10
I.3	Tätigkeitsbericht	10
I.3.1	Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	10
I.3.2	Anlageziele und Anlagepolitik	12
I.3.3	Risikobericht	12
I.3.4	Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Haftkapital, umlaufende Anteile	15
I.3.5	Portfolio-Bestand, Veränderungen, Struktur	16
I.3.6	Finanzierung	16
I.3.7	Bewirtschaftung	17
I.3.8	Wertentwicklung während des Geschäftsjahres	18
I.4	Entwicklung der Fondsgesellschaft	18
II.	JAHRESABSCHLUSS	20
II.1	Bilanz	20
II.2	Gewinn- und Verlustrechnung	21
II.3	ANHANG	22
II.3.1	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	22
II.3.2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	22
II.3.3	Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV	23
II.3.4	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung	23
II.3.5	Ergänzende Angaben nach KARBV	25
II.3.6	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	29
II.3.7	Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB	29
II.3.8	Ergänzende Angaben nach KAGB	29
II.3.9	Sonstige Angaben	32
III.	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	34
IV.	ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER NACH DEN VORGABEN DES § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB	39

I. LAGEBERICHT

I.1 Grundlagen des Unternehmens

I.1.1 Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft

Die DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (im Folgenden: „Fondsgesellschaft“) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger.

Die Fondsgesellschaft wurde am 18.01.2023 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts in Berlin gegründet und am 26.01.2023 unter HRA 61216 B im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Als Hafteinlage werden im Handelsregister 1 % der Kommanditeinlagen eingetragen.

Sitz der Gesellschaft ist Kurfürstendamm 188 (3. OG), 10707 Berlin.

Es gelten die Anlagebedingungen vom 28.12.2022 und der Gesellschaftsvertrag vom 18.01.2023.

Die Fondsgesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin DFI Komplementär GmbH, Berlin (Amtsgericht Charlottenburg HRB 225789 B) vertreten. Sie ist zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und bildet die Geschäftsleitung. Die Fondsgesellschaft hat kein eigenes Personal.

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2033 befristet. Eine Verkürzung der Laufzeit ist einmalig um bis zu drei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit qualifizierter Mehrheit möglich.

I.1.2 Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle

Der Anleger beteiligt sich an der Fondsgesellschaft mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin Erlanger Consulting GmbH, Erlangen (Amtsgericht Fürth HRB 7209).

Verwahrstelle ist die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Bubenreuth; sie wurde am 01.02.2023 beauftragt und bestellt. Im Berichtsjahr wurden alle erforderlichen Zustimmungen der Verwahrstelle eingeholt. Seitens der Verwahrstelle angeforderte Informationen und Auskünfte wurden erteilt.

I.1.3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Fondsgesellschaft ist an den folgenden Immobilien-Gesellschaften unmittelbar beteiligt:

- a) DFI Wohnen 2 H GmbH (im Folgenden „2 H GmbH“)
Die Gesellschaft ist registriert beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRB 254021 B.
Die Fondsgesellschaft hält 100 % der Gesellschaftsanteile.
- b) DFI F 201 GmbH & Co. KG (im Folgenden „F 201 KG“)
Die Gesellschaft ist registriert beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRA 61688 B.
Die Fondsgesellschaft hält 100 % der Gesellschaftsanteile.

Weiteren Informationen zu den Immobilien-Gesellschaften siehe unter Ziffer II.3.4.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ab Seite 24 dieses Berichtes.

I.2 Wirtschaftsbericht

I.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

I.2.1.1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das Jahr 2024 war geprägt durch die im Jahresverlauf fortgesetzten Kriege in Europa und im Nahen Osten, dem Russisch-Ukrainischen Krieg und dem Krieg im Libanon und in Gaza. Weiter übten die politischen Unsicherheiten, die sich aus dem Bruch der Ampelkoalition in Deutschland und den Präsidentschaftswahlen in den USA ergaben, wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der deutschen Wirtschaft aus.

Als Folge der konjunkturellen und strukturellen Belastungen - wie der zunehmenden Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft, anhaltend hohen Energiekosten, ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau und die unsicheren wirtschaftlichen Aussichten - ging die Wirtschaftsleistung 2024 im zweiten Jahr in Folge zurück; das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist 2024 um 0,2 % (2023 -0,3 %) gesunken.

Die Inflationsrate fiel mit 2,2 % im Jahr 2024 deutlich geringer aus als im Vorjahr (+5,9 %). Dabei hatten die Preiserhöhungen für Dienstleistungen mit einem Plus von 3,8 %, besonders starken Einfluss, während sich Lebensmittel im Jahresdurchschnitt lediglich um 1,4 % verteuerten. Die Preise für Energie sind nach dem starken Anstieg im Vorjahr im Berichtsjahr um 3,2 % gesunken.

Lag das Haushaltsdefizit im Jahr 2023 noch bei 103,8 Mrd. €, lag es für 2024 deutlich höher, nämlich laut statistischem Bundesamt bei 118,8 Mrd. € (vorläufige Berechnung). Gemessen am Bruttoinlandsprodukt konnte im Jahr 2024 der europäische Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspaktes für die Neuverschuldung von max. 3 % mit 2,8 % (vorläufiger Wert) eingehalten werden (2023: 2,5 % Defizit). Die Rezession hat sich in Deutschland insgesamt im Jahr 2024 fortgesetzt.¹

I.2.1.2 Wohnimmobilienmarkt

Das Angebot an zur Miete verfügbaren Wohnungen ist in den letzten Jahren nahezu in allen deutschen Städten gesunken. Im Gegensatz dazu zeigt der Wohnimmobilienmarkt eine unverändert hohe Nachfrage nach Mietwohnungen. Demzufolge haben sich die Mietpreise in Deutschland wie in den Vorjahren auch im Jahr 2024 erneut nach oben entwickelt, im Bundesdurchschnitt um +4,3 % für Mietwohnungen (Vorjahr + 4,5 %), was eine durchschnittliche m²-Miete von 8,71 € bedeutet (Vorjahr 8,35 €/m²). In den Top 8 Metropolen wuchsen die Mieten noch dynamischer, nämlich um 6,1 % bei einer Erhöhung der Nachfrage um 14 %. Eine Auswertung weiterer Großstädte „in zweiter Reihe“ zeigte eine noch höhere Steigerung von sogar 6,6 % bei der Miete bzw. eine um 18 % höhere Nachfrage als im Jahr vorher. Das politische Ziel von 400.000 neugebauten Wohnungen im Jahr wird mit etwa 225.000 fertiggestellten Wohnungen erneut deutlich verfehlt und liegt sogar um fast 25 % unter dem Wert des Jahres 2023. Da auch für die Folgejahre geringe Fertigstellungszahlen prognostiziert werden, ist weiterhin mit keiner Entspannung bei der Mietentwicklung aus der Neubautätigkeit zu rechnen. Dies führt dazu, dass Bestandswohnungen an Wert gewinnen.

Die Bauzinsen haben sich als Folge mehrerer Zinsschritte zur Senkung des Leitzinses durch die EZB etwas, aber nicht im erwarteten Umfang, reduziert. Es zeigt sich eher eine Seitwärtsbewegung. Die Immobilienkaufpreise haben sich in 2024 stabilisiert, die 2023 erfolgten Preiskorrekturen können als abgeschlossen betrachtet werden. Die Nachfrage des Jahres 2024 lag deutlich über dem Vorjahresniveau.²

I.2.1.3 Branchenentwicklung

Die Emissionszahlen für geschlossene alternative Investmentfonds waren im Jahr 2024 deutlich höher als 2023. Insgesamt wurden 20 Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zum Vertrieb zugelassen, das sind zwei mehr als 2023. Die emittierten Immobilienfonds lagen jedoch erstmals hinter dem Segment Private Equity.

¹ Quellen: Statisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2025, Pressemitteilung Nr. 020 vom 16.01.2025, Pressemitteilung Nr. 070 vom 25.02.2025

² Quellen: Immobilien Scout GmbH (Atlas & Wohnbarometer immobilienscout24.de), Colliers (Markbericht Wohnungsmarkt Deutschland 2024/2025)

Die Platzierungszahlen sind dagegen im Vorjahresvergleich um 16 % zurückgegangen. Der Rückgang des Platzierungsvolumens lag in der Zurückhaltung privater Anleger aufgrund der relativ hohen Attraktivität festverzinslicher Anlageformen sowie der Situation auf den Immobilienmärkten. Auch die negativen Meldungen zu den Insolvenzen trugen weiterhin zur Verunsicherung von Anlegern bei. Beim Platzierungsvolumen dominiert weiterhin die Assetklasse Immobilien, hat aber mit 348 Mio. € deutlich nachgelassen (Vorjahr 422 Mio. €).³

I.2.2 Geschäftsverlauf

I.2.2.1 Platzierung

Die Platzierungsphase begann am 24.03.2023 und wurde durch die KVG zweimal insgesamt bis zum 30.06.2025 verlängert.

Bis zum Bilanzstichtag wurden Beitrittserklärungen in Höhe von etwa 18,86 Mio. € Kommanditkapital (Vorjahr 9,53 Mio. €) gezeichnet. Inklusiv dem Ausgabeaufschlag von rund 0,94 Mio. € (Vorjahr 0,47 Mio. €) ergeben sich Einlagen von etwa 19,80 Mio. € (Vorjahr 10,00 Mio. €). Von den bis 31.12.2024 unterzeichneten Beitrittserklärungen waren durch die Treuhandkommanditistin bis 31.12.2024 ein Anteil von 19,36 Mio. € geprüft und angenommen.

Es handelt sich um 457 (Vorjahr 259) bis Jahresende 2024 eingereichte Beitrittserklärungen bzw. 397 Anleger (Vorjahr 235).

I.2.2.2 Investition

Das mit Kaufvertrag im August 2023 für einen Kaufpreis von 13,6 Mio. € erworbene Startportfolio, welches acht Immobilien mit 150 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten mit etwa 10.500 m² Mietfläche an den Standorten Dresden, Coswig und Radebeul umfasst, ging mit Kaufpreiszahlung zum 01.01.2024 in die Bewirtschaftung der Immobilien-Gesellschaft F 201 KG über.

Dem Startportfolio folgten im Berichtsjahr der Ankauf eines Portfolios in Gotha für die Bestandsgesellschaft F 201 KG sowie jeweils einer Wohnanlage in Berlin und in Erfurt für die Handelsgesellschaft 2 H GmbH mit den folgenden Rahmendaten:

Notartermin für die Mehrfamilienhäuser Gerrit-Engelke-Str. 1-4 und 6 und Kindermannstr. 126-128 in Gotha war im Juli 2024. Die 38 Wohnungen mit etwa 2.500 m² Mietfläche wurden zu einem Kaufpreis von 2,65 Mio. € (1.059 €/m²) erworben. Für Erhaltungsaufwand wurde ein Budget von 283,3 T€ veranschlagt. Die Objekte waren bei Ankauf zu einer Miete von 189,6 T€ p.a. vollvermietet. Der Ankauf konnte zu einem sehr attraktiven Faktor vom 13,95fachen der Jahresnettokaltniete realisiert werden. Besitzübergang der für die Bestandshaltung vorgesehenen Immobilien war am 01.10.2024.

Im August 2024 wurde der Kaufvertrag für das für den Immobilienhandel vorgesehene Objekt in Berlin, Alt-Reinickendorf 36-36b (21 Wohnungen, rund 1.500 m² Mietfläche) beurkundet. Für die Wohnanlage wurde ein Kaufpreis von 3,7 Mio. € (2.438 €/m²) vereinbart. Im Zuge der Ankaufsprüfung wurde für erforderliche Investitionen ein Betrag von 128,0 T€ ermittelt. Die Ankaufsmiete lag bei 176,2 T€ jährlich (Faktor 20,99), der Vermietungsstand bei 100 %. Der Kaufpreis wurde Ende März fällig, Übergang von Nutzen und Lasten war zum 01.04.2025.

Der letzte Kaufvertrag des Jahres 2024 wurde im Dezember abgeschlossen. Die in der Peter-Cornelius-Str. 12-14 in Erfurt gelegene Wohnanlage umfasst 24 Wohnungen (ca. 2.300 m² Mietfläche), die für 5,6 Mio. € (2.425 €/m²) erworben wurden. Hinzu kommt ein geplanter Erhaltungsaufwand in Höhe von 131 T€. Die Mieteinnahmen für die vollständig vermietete Anlage liegen bei 282,2 T€ jährlich, was einen Ankaufsfaktor von 19,85 ergibt. Auch dieses Objekt wurde in die Handelsgesellschaft angekauft und ist aufgrund der nach Wohnungseigentumsgesetz bereits erfolgten Teilung für die Privatisierung geeignet. Der Kaufpreis wurde Ende März 2025 bezahlt, so dass das Objekt seit 01.04.2025 im Bestand der 2 H GmbH ist.

³ Quelle: Scope Veröffentlichung vom 18.02.2025 „Geschlossene Fonds Nachfrage 2024 erneut gesunken“

Der Investitionsstand des DFI Wohnen 2 lag zum Ende des Berichtszeitraums bei zwölf Immobilien, davon zehn Bestands- und zwei Handelsobjekte. Diese wurden in Summe für Kaufpreise von 25,55 Mio. € erworben. Der durchschnittliche m²-Preis lag bei 1.516 €. Die jährliche Ankaufsmiete betrug 1,41 Mio. €, was einen Ankaufsfaktor vom 18,1fachen der Jahresnettokaltmiete im Fondsdurchschnitt entspricht. Das Fondsportfolio umfasst 246 Einheiten (233 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten) mit 16.845 m² vermietbarer Fläche (15.811 m² Wohn- und 1.034 m² Gewerbefläche). Der durchschnittliche Vermietungsstand bei Ankauf lag für diese Immobilien bei 97,15 % der Fläche.

Weitere Informationen zum Immobilienportfolio siehe unter I.3.5 Portfolio-Bestand, Veränderungen, Struktur auf Seite 16 dieses Berichtes

Die Investitionskriterien und Anlagegrenzen gemäß Anlagebedingungen müssen ab einem Zeitpunkt von 36 Monaten nach Vertriebsbeginn laufend eingehalten werden, somit ab 24.03.2026. Der DFI Wohnen 2 hat die Vorgaben zum Jahresende 2024 bereits erfüllt.

I.2.2.3 Finanzierung

Die bis zum 31.12.2024 angenommenen Zeichnungen (19,36 Mio. € Kommanditkapital inkl. Agio) wurden im Berichtsjahr voll zur Einzahlung angefordert. Bis Jahresende wurden durch die Anleger rund 19,0 Mio. € Zahlungen geleistet. Bis zur Erstellung dieses Berichtes waren alle Zahlungen für diese Zeichnungen bei der Fondsgesellschaft eingegangen.

Die Ankäufe wurden mit folgenden Darlehen finanziert: Im Dezember 2024 wurden zwei Darlehensverträge für die Objekte Berlin und Gotha über Darlehenssummen in Höhe von 2,2 Mio. € bzw. 1,6 Mio. € abgeschlossen. Im März 2025 folgte ein weiterer Kreditvertrag für das Objekt Erfurt über eine Summe von 3,64 Mio. €. In Vorbereitung auf die Kaufpreiszahlung für das Objekt Erfurt wurden im März 2025 alle Darlehen valuiert.

Detailinformationen sind im Kapitel I.3.6 Finanzierung (Seite 16 dieses Berichtes) abgebildet.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung gemäß Anlagebedingungen von 53,87 % (Verhältnis des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals nach Abzug sämtlicher direkt und indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen gemäß § 263 (1) KAGB im Verhältnis zu den Kreditständen bereits in den Besitz des Fonds übergegangener Objekte unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses).

Der LTV (Loan to Value = Verhältnis der effektiven Kreditstände zur Summe der Verkehrswerte des Fondsportfolios) lag bei 44,94 %. In diesem Wert sind die Objekte Gotha als Verkehrswert bereits berücksichtigt, da der Besitzübergang schon erfolgt war, es fehlt jedoch noch das erst in 2025 valuierte Darlehen. Berücksichtigt man dieses, wurde eine Fremdkapitalquote in Höhe von 54,79 % erreicht.

I.2.2.4 Bewirtschaftung

Für die Bewirtschaftung des Fondsportfolios war eine Hausverwaltungsgesellschaft in Berlin mandatiert. Im Herbst 2024 teilte dieser Geschäftspartner überraschend mit, dass er seinen Geschäftsbetrieb aufgrund des Wegfalls eines Großmandats zum 31.12.2024 einstellt. Daraus ergab sich die Notwendigkeit einer Restrukturierung der Verwaltung.

Die Immobilienverwaltung wurde zwischenzeitlich regional auf zwei Verwaltungsgesellschaften für die Objekte in Berlin und Sachsen / Thüringen neu aufgestellt, wobei die Mietbuchhaltung und das Berichtswesen in Berlin zentralisiert wurden. Die Vermietung übernimmt zukünftig die DFI Immobilien GmbH.

I.2.2.4.1 Objektbestand

Nach Besitzübergang des Portfolios Gotha zum 01.10.2024 erhöhte sich der in Bewirtschaftung befindliche Immobilienbestand um zwei Objekte bzw. 38 Wohnungen und umfasste zum Jahresende 2024 zehn Objekte mit 201 Einheiten (davon 188 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten). Die vermietbare Fläche lag bei 13.019 m² (davon 11.984 m² Wohn- und 1.035 m² Gewerbefläche).

I.2.2.4.2 Kennzahlenentwicklung

Zum 31.12.2024 bestand Vollvermietung. Bei Ermittlung der v.g. Vermietungsquote wurden nur Einheiten berücksichtigt, welche am Markt zur Vermietung angeboten werden konnten. Das heißt, jeweils zwei Wohnungen in Coswig, Waldstr. (87,38 m²) und in Gotha, Gerrit-Engelke-Str. (138,49 m²) fanden wegen laufender Sanierungsmaßnahmen und eine bereits nachvermietete Wohnung in Radebeul, Hoflößnitzstr. (80,66 m²) keine Berücksichtigung.

Die basierend auf der Monatsmiete Dezember hochgerechnete Jahresmiete betrug 1,03 Mio. €. Im Vergleich zur Ankaufsmiete von 0,95 Mio. € konnte ein Zuwachs von +7,67 % erreicht werden. Die durchschnittliche monatliche Quadratmetermiete hat sich von 6,33 €/m² zum Ankaufszeitpunkt bis Dezember 2024 auf 6,73 €/m² entwickelt, was ein Plus von 6,32 % bedeutet.

In nachfolgender Übersicht sind die wesentlichen Kennziffern zum Berichtstichtag für den Objektbestand, im Vergleich zum Ankaufszeitpunkt dargestellt. Aufgrund der Regelungen des KAGB, nach welcher der Kaufpreis in den ersten zwölf Monaten als Verkehrswert gilt, kann hier noch keine Entwicklung gezeigt werden. Die Bewirtschaftungskennzahlen zeigen unter Berücksichtigung der kurzen Bewirtschaftungsdauer von maximal eines Jahres eine sehr gute Entwicklung:

	Ankauf	31.12.2024	Entwicklung
Verkehrswerte	16,25 Mio. €	16,25 Mio. €	0,00 %
Vermietungsstand (m²)⁴	96,32 %	100,00 %	+3,68 %-Punkte
Jahresnettokaltmiete	0,95 Mio. €	1,03 Mio. €	+7,67 %
Miete/m² p. m.	6,33 €/m ²	6,73 €/m ²	+6,32 %

I.2.2.4.3 Forderungen gegenüber Mietern

Die Außenstände von Mietern lagen zum Jahresende 2024 bei 71,43 T€, was dem Aufbau innerhalb eines Jahres und 5,14 % der Bruttowarmmiete entspricht.

Im gleichen Zeitraum gab es keine wesentlichen Ausbuchungen uneinbringlicher Forderungen.

I.2.2.4.4 Investitionen in den Objektbestand

Im Jahre 2024 konzentrierten sich die Investitionsmaßnahmen auf die Herrichtung und Sanierung von leerstehenden Bestandswohnungen, um diese in einen vermietungsfähigen Zustand zu bringen. Weitere Maßnahmen für das Folgejahr wurden geplant bzw. wurde mit der Planung begonnen:

- Abriss von baufälligen Garagen in der Waldstraße in Coswig (zwischenzeitlich umgesetzt)
- Ausbau von 2 Wohneinheiten in der Waldstraße zusammen mit dem Umbau der Heizungen in 2 Aufgängen (in Planung)
- Abriss und Neuaufbau der Dachterrassendichtung und -dämmung in der Hoflößnitzstraße in Radebeul (in Arbeit)

I.2.2.5 Liquidität

Der Fonds und seine Beteiligungsgesellschaften waren zum Bilanzstichtag mit folgenden liquiden Mitteln ausgestattet:

Gesellschaft	€
DFI Wohnen 2	3.681.751,77
2 H GmbH	37.866,84
F 201 KG	268.626,09

⁴ Stand 31.12.2024 bereinigt um nicht zur Vermietung verfügbare bzw. bereits nachvermietete Einheiten (in Sanierung: 2 WE Coswig, Waldstr. + 2 WE Gotha, Gerrit-Engelke-Str., nachvermietet: 1 WE Radebeul Hoflößnitzstr.)

I.2.2.6 Auszahlungen an die Anleger und anrechenbare Steuern

Die Auszahlungsberechtigung beginnt ab dem zwölften der Einzahlung folgenden Monatsersten. Für die ersten Beteiligungen war dies ab Februar 2024 gegeben. Die Auszahlungen wurden seitdem an alle auszahlungsberechtigten Anleger in der prognostizierten Höhe von jährlich 3,00 % des Kommanditkapitals wie folgt vorgenommen:

Auszahlungstermin ⁵	Auszahlungszeitraum	Auszahlungshöhe	€
31.03.2024	Januar bis April	1,00 %	375,00
31.07.2024	Mai bis August	1,00 %	20.965,00
30.11.2024	September bis Dezember	1,00 %	58.969,26
Summe		3,00 %	80.309,26

Auf inländische Zinserträge sowie Gewinnausschüttungen von Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH wird eine 25%ige Kapitalertragsteuer zuzüglich des darauf entfallenden 5,5%igen Solidaritätszuschlages einbehalten und seitens der Kreditinstitute bzw. der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar an das Finanzamt abgeführt. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag stellen für den inländischen Anleger, entsprechend dem auf seine Beteiligung entfallenden Betrag eine Einkommensteuervorauszahlung dar, welche auf die persönliche Steuerschuld des Anlegers angerechnet wird. Der anteilige Betrag stellt sich für den Anleger liquiditätsmäßig wie eine zusätzliche Barauszahlung dar. Im Berichtsjahr sind anrechenbare Steuern in Höhe von 10.397,05 € angefallen.

I.2.2.7 Gesellschafterversammlungen und Beschlussfassungen

Mit Schreiben vom 15.08.2024 wurden die Gesellschafter form- und fristgerecht zur ordentlichen Gesellschafterversammlung am 03.09.2024 in Berlin eingeladen. Die Tagesordnung sah neben dem Bericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Vorstellung und Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023, die Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 31.12.2024, den Entlastungsbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2023 auch die Wahl und Ermächtigung des Anlegerausschusses vor.

Sämtliche Beschlussanträge wurden durch die Gesellschafter einstimmig angenommen und ein Anlegerausschuss gewählt. Zu den Kontaktdaten der in das Anlegergremium gewählten Personen wird auf Seite 33 dieses Berichtes (II.3.9.2.5 Anlegerausschuss) verwiesen. Weitere Details zu den Beschlussfassungen enthält das Protokoll, welches mit Schreiben vom 19.09.2024 an alle Gesellschafter versandt wurde.

Aufgrund seiner Ermächtigung hat der Anlegerausschuss im Dezember 2024 in Vertretung der Gesellschafterversammlung den Ankauf des Objektes Erfurt, Peter-Cornelius-Str. einstimmig befürwortet.

I.2.3 Ertragslage

	2023 in T€	2024 in T€
Ergebnis		
Erträge	44,2	144,2
Aufwendungen	-1.635,9	-1.903,7
Ordentlicher Nettoertrag	-1.591,7	-1.759,5
Veräußerungsgeschäfte	0,0	0,0
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.591,7	-1.759,5
Zeitwertänderung	-197,1	-130,8
Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.788,8	-1.890,3

Die Fondsgesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2024 ein Jahresergebnis in Höhe von -1.890,3 T€ aus.

⁵ Bei den angegebenen Beträgen handelt es sich um den berechneten Sollbetrag. Die Zahlung erfolgte teilweise zu einem späteren Zeitpunkt (bspw. nach erfolgtem Abschluss eines Übertragungsvorgangs durch Schenkung oder Verkauf)

Die Erträge des Geschäftsjahres 2024 beinhalten Zinserträge aus Darlehen an die Objektgesellschaften in Höhe von 113,6 T€, aus Anlagen in Festgeldkonten in Höhe von 29,7 T€ sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellung in Höhe von 0,9 T€.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2024 beinhalten die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptions- und Marketingkosten) in Höhe von 1.390,4 T€. Diese als Aufwand erfassten Initialkosten werden aus dem eingeworbenen Kommanditkapital bedient. Daneben enthalten die Aufwendungen laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 400,0 T€ und weitere Kosten in Höhe von 113,0 T€. Die Höhe der Aufwendungen entspricht im Wesentlichen der Fondsprognoserechnung.

I.2.4 Finanzlage

Kapitalstruktur	2023 in T€	2024 in T€
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.599,9	304,6
Eigenkapital (Kapitalanteile)	7.619,7	15.916,7
Eigenkapital (nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung)	-197,1	-327,8
Bilanzsumme	9.022,5	15.893,7

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen (292,7 T€, Vorjahr 154,8 T€), Kredite (0,0 T€, Vorjahr 1.160,6 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (11,8 T€, Vorjahr 284,5 T€) sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (15.588,9 T€, Vorjahr 7.422,7 T€). Die Kreditverbindlichkeiten wurden im Januar 2024 zurückgeführt bzw. ausgeglichen.

Das Kommanditkapital (inkl. Ausgabeaufschlag 19.362,6 T€, Vorjahr 9.215,4 T€) ist zum Bilanzstichtag fast vollständig eingezahlt, es bestehen eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen in Höhe von 726,3 T€, Vorjahr 983,3 T€. Der Ausgabeaufschlag (Agio) wurde auf die Kapitalrücklage verbucht (921,6 T€, Vorjahr 438,4 T€). Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -1.890,3 T€ und den Verlustvortrag von 1.788,8 T€ aus dem Vorjahr entsteht bei anrechenbaren Steuern von 14,3 T€, Vorjahr 3,9 T€ in Summe ein Eigenkapital in Höhe von 15.588,9 T€, Vorjahr 7.422,7 T€.

Liquidität (Kapitalflussrechnung)	in T€	in T€
Periodenergebnis	-1.890,3	
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	137,9	
+ Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	130,8	
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	-272,6	
+ Zinsaufwendungen	3,7	
- Zinserträge	-143,3	
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-2.033,80
- Auszahlungen für Darlehen an Beteiligungsgesellschaften	-3.600,0	
- Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-135,0	
+ Erhaltene Zinsen	39,5	
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-3.695,50
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	10.404,3	
+ Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-1.160,0	
- Gezahlte Zinsen	-4,2	
- Auszahlungen an Gesellschafter	-90,7	
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		9.149,40
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	261,8	
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	3.420,0	
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		3.681,8

Die Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 3.681,8 T€. Alle Einlagen sind eingefordert, aber zum Zeitpunkt 31.12.2024 noch nicht vollständig eingezahlt.

I.2.5 Vermögenslage

Vermögenswerte	2023 in T€	2024 in T€
Langfristige Vermögenswerte	6.147,9	6.196,2
Kurzfristige Vermögenswerte	2.874,6	9.697,3
Bilanzsumme	9.022,5	15.893,5

Bei den langfristigen Vermögenswerten (6.196,2 T€, Vorjahr 6.147,9 T€) handelt es sich um die Beteiligungen der Fondsgesellschaft an Immobilien-Gesellschaften. Die Erhöhung resultiert aus den durch die Fondsgesellschaft im Berichtsjahr getätigten Einlagen in die Objektgesellschaften und dem Ergebnis aus der Neubewertung (Details siehe unter I.2.2.2 Investition, Seite 5 dieses Berichtes).

Die kurzfristigen Vermögenswerte bestehen aus Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften (5.289,3 T€, Vorjahr 1.619,7 T€), Bankguthaben (3.681,8 T€, 261,8 T€), Zinsansprüche (0,0 T€, Vorjahr 9,8 T€) und angeforderte, aber noch nicht einbezahlten Einlagen (348,3 T€, Vorjahr 684,1 T€) und sonstige Vermögensgegenstände (378,0 T€, Vorjahr 299,3 T€). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um auf dem Konto der Treuhandkommanditistin eingegangene, am Bilanzstichtag noch nicht an den Fonds weitergeleitete Anlegerzahlungen).

I.2.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wesentlicher Indikator für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft ist die Vornahme der prognostizierten laufenden Auszahlungen an die Anleger.

Diese stehen in Abhängigkeit des erreichten Bewirtschaftungs- und Handelsergebnisses der Immobilien-Gesellschaften. Die erreichten Ziele werden insbesondere an den folgenden immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen gemessen: Entwicklung des Vermietungsstandes, Entwicklung der Durchschnittsmieten und der Jahresnettokaltmiete, Höhe des Handelsergebnisses bei Immobilienverkäufen.

Ein weiterer wesentlicher Indikator ist die Entwicklung des Nettoinventarwertes (im folgenden „NIW“).

Über nichtfinanzielle Leistungsindikationen erfolgt derzeit keine Steuerung des Unternehmens.

I.2.7 Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 ist konzeptionsbedingt und entspricht unter Betrachtung des eingeworbenen Kommanditkapitals den Erwartungen. Die Vermögenslage zeigt einen AIF in der Platzierungs- und Investitionsphase und ist geordnet. Die Fondsgesellschaft verfügt derzeit über ausreichende Mittel, um ihre bestehenden Zahlungsverpflichtungen erfüllen zu können.

I.3 Tätigkeitsbericht

I.3.1 Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

I.3.1.1 Fondsverwaltungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit Vertrag vom 24.03.2023 die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft (im folgenden „KVG“) DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG, Berlin (Amtsgericht Charlottenburg HRB 218719 B) als externe KVG übertragen. Das Grundkapital beträgt 150 T€ und ist voll einbezahlt.

Die KVG hat durch Bescheid vom 20.07.2021 die Erlaubnis gemäß §§ 20, 22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe KVG von der BaFin erhalten. Die Erlaubnis erstreckt sich auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen inländischen Spezial-AIF mit dem Anlageziel Immobilien. Eine Investition in Immobilien ist auch mittelbar über Immobilien-Gesellschaften möglich.

Der Fondsverwaltungsvertrag umfasst die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und administrative Tätigkeiten. Der Vertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist mit Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten möglich. Die KVG haftet gegenüber der Fondsgesellschaft im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

I.3.1.2 Auslagerungen

Folgende Leistungen hat die KVG auf externe Dienstleister ausgelagert:

a) Auf Ebene der KVG

- **Datenschutzbeauftragter**
(Auslagerungsbeginn 01.02.2023, Auslagerungspartner bis 30.06.2024 Erlanger Consulting GmbH, Erlangen, Auslagerungspartner seit 01.07.2024 Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft GmbH, Bubenreuth)
- **Finanzbuchhaltung, Erstellung des Jahresabschlusses und Betriebliche Steuererklärungen**
(Auslagerungsbeginn 15.02.2021, Auslagerungspartner Schorr Kasanmascheff Partnerschaftsgesellschaft mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater, Erlangen)
- **Interne Revision**
(Auslagerungsbeginn 19.11.2021, Auslagerungspartner bis 30.06.2024 Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Erlangen, Auslagerungspartner seit 01.07.2024 Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth)
- **Informationssicherheitsbeauftragter**
(Auslagerungsbeginn 01.02.2023, Auslagerungspartner bis 31.07.2024 Erlanger Consulting GmbH, Erlangen, Auslagerungspartner seit 01.08.2024 Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth)
- **IT-Dienstleistung**
(Auslagerungsbeginn 01.06.2021, Auslagerungspartner CCS Compatible Computer Solutions Inh. Hartmut Schedel e.K., Fürth)

b) Auf Ebene der Fondsgesellschaft

- **Fondsbuchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses**
(Auslagerungsbeginn 01.03.2023 Auslagerungspartner Schorr Stock Kasanmascheff Partnerschaftsgesellschaft mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwalt, Erlangen)
- **Finanzbuchhaltung der Objektgesellschaften**
(Auslagerungsbeginn 01.01.2023, Auslagerungspartner bis 31.12.2024 ARQ Real Estate GmbH, Berlin)
- **Erstellung der Jahresabschlüsse der Objektgesellschaften**
(Auslagerungsbeginn 01.01.2023, Auslagerungspartner bis 31.12.2024 ARQ Real Estate GmbH, Berlin, Auslagerungspartner seit 01.01.2025 tricon GmbH, Kiel)

I.3.1.3 Vergütung der KVG

Die KVG erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 1,89 % der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage ist der durchschnittliche NIW der Fondsgesellschaft im laufenden Geschäftsjahr. Abweichend davon erhält die KVG vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige (14.03.2023) bis zum 31.12.2025 eine Vergütung von mindestens 300 T€ p. a. (pro rata temporis). In der Liquidation ändert sich die jährliche Vergütung der KVG nicht. Für das Berichtsjahr wurde von der KVG eine Vergütung von 300,0 T€ berechnet.

Die KVG erhält eine Vergütung für die Konzeption des Beteiligungsangebotes in Höhe von 0,71 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Berichtsjahr waren dies 68,6 T€.

Die KVG erhält für Ankauf und Finanzierung von Vermögensgegenständen eine Transaktionsgebühr von bis zu 3,5 % gerechnet auf den Kaufpreis. Zum Vorteil des Fonds hat die KVG bislang eine Vergütung von 2,0 % des Kaufpreises und 1,5 % der Darlehenssumme für die Finanzierungsvermittlung zur Abrechnung gebracht. Im Berichtsjahr waren dies 295,9 T€ (238,9 T€ Transaktionsgebühr und 57 T€ für Finanzierungsvermittlung).

Die KVG erhält für den Verkauf von Vermögensgegenständen eine Transaktionsgebühr von 3,0 %, gerechnet auf den Verkaufspreis. Im Berichtsjahr sind hierfür keine Kosten angefallen.

Die KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 50 % („Höchstbetrag“) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer mit dem vierten auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 4,5 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle oder Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen.

I.3.2 Anlageziele und Anlagepolitik

Anlageziel ist, Erträge aus der Vermietung und der späteren Veräußerung der in die Fondsgesellschaft bzw. die Immobilien-Gesellschaften eingekauften Immobilien für die Anleger zu erzielen.

Anlagepolitik ist, Immobilien mit einer, auf das Fondsportfolio bezogenen, überwiegenden Wohnnutzung zu erwerben, die Mieterträge zu entwickeln und während der Fondslaufzeit bzw. im Rahmen der Abwicklung gewinnbringend zu veräußern.

I.3.3 Risikobericht

Das Risikomanagement der KVG hat die Aufgabe, sämtliche im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Immobilienfonds stehenden Risiken systematisch zu identifizieren, zu bewerten und durch geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen zu kontrollieren. Ziel ist es, potenzielle nachteilige Auswirkungen auf die Fondsentwicklung frühzeitig zu erkennen und auf ein vertretbares Maß zu begrenzen.

Der durch das Risikomanagement erstellte Risikokatalog unterliegt einer jährlichen Überprüfung auf inhaltliche Plausibilität sowie Aktualität und wird erforderlichenfalls um neu identifizierte Risikopositionen ergänzt. Die regelmäßige Bewertung der identifizierten Risiken sowie der Abgleich mit den festgelegten Risikolimits stellen wesentliche Bestandteile der risikoorientierten Überwachung dar und gehören zur Routinetätigkeit des Risikomanagements.

I.3.3.1 Risikoumfeld

Die anhaltenden Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten, die US-Präsidentenwahl sowie ein gedämpftes Wachstum haben die Märkte und damit die Geschäftstätigkeit der KVG im Geschäftsjahr 2024 beeinflusst. Während sich die Inflationsrate, bedingt durch rückläufige Energiepreise stabilisierte, bleiben die Zinsen trotz eines Rückgangs im 3. Quartal auf einem hohen Niveau und stellen weiterhin eine starke Belastung für Unternehmen dar. Weitere zu erwartenden Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank könnten zu einem weiteren Rückgang der Zinsen im Jahr 2025 führen.

Die als wesentlich für die Fondsgesellschaft eingeschätzten Risiken werden im gegenständlichen Bericht kurz beschrieben.

I.3.3.2 Platzierungsrisiko

Das Platzierungsrisiko für den DFI Wohnen 2 wird zum Stichtag als hoch eingestuft: Die weitere Entwicklung der Zinsen ist ungewiss und es sind weiterhin alternative Investmentmöglichkeiten mit attraktiven Renditen am Markt vorhanden. Ein weiterer Rückgang des Zinsniveaus würde das Platzierungsrisiko reduzieren.

I.3.3.3 Marktpreisrisiken

Das Marktpreisrisiko stellt das Risiko eines möglichen finanziellen Verlusts aufgrund nachteiliger Veränderungen der Marktpreise dar. Bei AIF der Assetklasse Immobilien sind das vor allem Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten sowie Zinsänderungsrisiken.

Auf der einen Seite besteht die Möglichkeit eines Rückgangs des Kaufinteresses (z.B. Konjunkturabschwung, Veränderung Mikrolage Standort, etc.), was zur Folge hätte, dass geplante Objektverkäufe entweder gar nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können. Auf der anderen Seite könnte eine Angebotsverknappung oder eine steigende Nachfrage auf den Immobilienmärkten negative Preisänderungsrisiken verursachen, was wiederum zur Folge hätte, dass keine den Anlagebedingungen entsprechende Objekte zu wirtschaftlich akzeptablen Preisen erworben werden können.

Das Zinsänderungsrisiko kann bei einer nachteiligen Entwicklung negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Investmentvermögens haben. Aufgrund des Rückgangs der Swap-Sätze im letzten Halbjahr des Berichtsjahres und unter Berücksichtigung gesamtwirtschaftlicher Parameter kann mit einem mittelfristigen Rückgang der Zinsen im Verlauf des laufenden Jahres gerechnet werden.

Die für das Investmentvermögen vereinbarten Bankfinanzierungen sind mit einer mittelfristigen Zinsbindung ausgestattet, da bei Vertragsabschluss von einem künftig vorteilhafteren Zinsumfeld für die Anschlussfinanzierung ausgegangen wurde.

Das Vermietungsmarktrisiko stellt das Risiko von negativen Auswirkungen auf die Ertragslage aufgrund von nachteiligen Veränderungen der Mietpreise dar. Durch die überproportional gestiegenen Nebenkosten besteht die Möglichkeit, dass geplante Mieterhöhungen nur teilweise oder gar nicht umgesetzt werden können. In einem Worst-Case-Szenario könnte dies sogar zu fallenden Nettokaltmieten führen. Aufgrund der Entwicklung der Mietpreise im Berichtsjahr und angesichts der Tatsache, dass in Deutschland weiterhin ein erheblicher Wohnungsmangel besteht, ist zum aktuellen Zeitpunkt kein erhöhtes Risiko festzustellen.

Die KVG geht aufgrund der jahrelangen Markterfahrung ihrer Mitarbeiter davon aus, negative Entwicklungen frühzeitig erkennen und entsprechende Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können.

Insgesamt sind die Marktpreisrisiken als gering bis mittel einzustufen.

I.3.3.4 Adressausfallrisiken

Adressausfallrisiken stellen das Risiko eines potenziellen finanziellen Nachteils für das Investmentvermögen dar, wenn Geschäftspartner die von ihnen geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen (können). Relevante Geschäftspartner in Bezug auf Adressausfallrisiken sind beim AIF Verkäufer und Käufer von Immobilien, Mieter und Finanzinstitute, bei denen die liquiden Mittel des Fonds angelegt werden, sowie mit der Verwaltung beauftragte Dienstleister.

Um das Adressausfallrisiko zu minimieren, prüft die KVG zu Beginn einer Geschäftsbeziehung die möglichen Geschäftspartner. Handelt es sich um eine Auslagerung, so erfolgt zusätzlich eine Risikoanalyse und der Service-Provider wird laufend überwacht.

Durch den Fokus der Fondsgesellschaft auf Wohnimmobilien und dem daraus resultierenden geringen Anteil an Gewerbemietern ist das Adressausfallrisiko bei Mietern durch die ausreichend breite Mieterstreuung grundsätzlich limitiert. Dem Risiko wird durch ein aktives und professionelles Property Management Rechnung getragen.

Die Adressausfallrisiken des Investmentvermögens sind als gering einzustufen.

I.3.3.5 Liquiditätsrisiken

Die Gefahr von Liquiditätsrisiken besteht darin, dass die benötigten Zahlungsmittel zur Begleichung gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen möglicherweise nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen, oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

Liquiditätsrisiken ergeben sich insbesondere aus unerwarteten Einnahmeausfällen sowie aus unvorhergesehenen, zusätzlichen Ausgaben. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass geplante Darlehen nicht oder nicht in der vorgesehenen Höhe aufgenommen werden können, was die kurzfristige Zahlungsfähigkeit des Investmentvermögens zusätzlich belasten kann.

Da sich der DFI Wohnen 2 in der Kapitaleinwerbungs- bzw. Investitionsphase befindet, liegt das Hauptaugenmerk der Liquiditätsplanung in der Abstimmung zwischen verfügbarem Eigenkapital und möglicher Investitionstätigkeit.

Das Liquiditätsmanagement der KVG operiert auf drei Ebenen:

- kurzfristige Liquiditätsüberprüfung (wöchentlich)
- mittelfristige Liquiditätsplanung sowie Liquiditäts-Stresstests mit 12-Monats-Horizont (monatlich)
- langfristige Liquiditätsplanung und Stresstesting mit mehrjährigem Betrachtungszeitraum (quartalsweise)

Basis des für den AIF eingerichteten Liquiditätsmanagementsystems ist eine Cash-Flow-Planung, die vom Einzelobjekt ausgehend alle Zahlungsströme während der Bewirtschaftungsphase auf monatlicher Basis abbildet. Die dafür getroffenen Annahmen werden vierteljährlich durch Vergleich mit Ist-Zahlen überprüft und falls notwendig aktualisiert.

Die operative Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgt monatlich im Rahmen der mittelfristigen Liquiditätsplanung.

Das Finanzierungsrisiko wird zum Stichtag als gering bis mittel eingestuft. Die Einschätzung basiert auf der Tatsache, dass der LTV der aufgenommenen Darlehen mit durchschnittlich unter 60 % im konservativen Bereich liegt und eine Anschlussfinanzierung in vergleichbarer Höhe grundsätzlich als wahrscheinlich einzustufen ist. Gleichwohl besteht das Risiko, dass geplante Darlehen nicht in der angestrebten Höhe aufgenommen werden können, da die bevorzugte Wahl günstigerer Zinssätze in der Regel mit einer restriktiveren Kreditvergabe seitens der finanzierenden Institute einhergeht, was häufig zu einem reduzierten Beleihungswert führt.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

I.3.3.6 Objektrisiken

Objektrisiken ergeben sich aus potenziellen negativen Entwicklungen, die den Zustand, die Erträge oder den Wert einer Immobilie beeinträchtigen können. Dazu zählen insbesondere ein möglicher Instandhaltungsrückstau sowie unerwartet hohe Sanierungskosten, die zu zusätzlichen finanziellen Belastungen führen können. Mietausfälle aufgrund von Zahlungsunfähigkeit oder -verzug der Mieter sowie länger andauernder Leerstand wirken sich negativ auf die laufenden Erträge und damit auf die Wirtschaftlichkeit des Objekts aus.

Das Risikomanagement stuft zum Stichtag 31.12.2024 das Risiko eines Instandhaltungsrückstau als hoch, das Mietausfallrisiko als mittel ein.

I.3.3.7 Operationelle Risiken

Operationelle Risiken beinhalten potenzielle Verluste resultierend aus der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Prozessen, Systemen oder Mitarbeitern.

IT-Risiken können zu Ausfallzeiten führen und den Verlust von Daten zur Folge haben. Daten, die nicht in Papierform vorhanden sind, können verloren gehen. Darüber hinaus bestehen operationelle Risiken im Bereich von Geldwäsche- und Datenschutzverstößen. Zur Risikovermeidung sind entsprechende Datensicherungsprozesse implementiert.

Die KVG verfügt über eine Schadensfalldatenbank für das Fondsvermögen, in welcher sämtliche melderelevanten Schadensfälle erfasst werden. Jeder Mitarbeiter ist angehalten, im Schadensfall diesen in Form einer ad-hoc-Meldung an das Risikomanagement zu übermitteln. Eine Überwachung und Steuerung der operationellen Risiken ist somit gewährleistet, Gegensteuerungsmaßnahmen können auf Basis der erfassten Schäden eingeleitet werden.

Die KVG verfügt zudem über eine Compliance Funktion. Der Compliance-Beauftragte stellt sicher, dass geltende aufsichtsrechtliche sowie internen Regelungen in Bezug auf die Auflage, den Vertrieb und die Verwaltung von AIF eingehalten werden. Mit dem Ziel einer nachhaltigen Implementierung von Compliance im Unternehmen sind die Mitarbeiter der KVG verpflichtet, an der regelmäßigen Compliance-Schulung teilzunehmen.

Die operationellen Risiken sind insgesamt als mittel einzustufen.

I.3.3.8 Risiko aus dem Einsatz von zusätzlichen Finanzinstrumenten

Zum Berichtsstichtag hat der AIF keine zusätzlichen Finanzinstrumente eingesetzt.

I.3.3.9 Ergebnis der Risikobewertung zum 31.12.2023

Die Risikobewertung des Investmentvermögens zum 31.12.2024 hat ergeben, dass das Risikodeckungspotenzial den ermittelten Nettorisikowert abdeckt; die Risikotragfähigkeit ist aus Sicht der KVG damit gegeben.

I.3.4 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Haftkapital, umlaufende Anteile

Die folgende Übersicht zeigt zum Bilanzstichtag des Berichts- und des Vorjahres den Stand der eingeworbenen Zeichnungen sowie die bis 31.12.2024 angenommenen Zeichnungen (die Annahme erfolgte nach Prüfung der Beitrittsunterlagen durch die Treuhandkommanditistin teilweise erst im Januar 2024):

		gezeichnet bis 31.12.2024	angenommen bis 31.12.2024	angenommen bis 31.12.2023
Komplementärin	DFI Komplementär GmbH	0 €	0 €	0 €
Kommanditisten	Erlanger Consulting GmbH als Gründungskommanditistin	10.000 €	10.000 €	10.000 €
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin	18.846.000 €	18.431.000 €	8.767.000 €
Gesellschaftskapital		18.856.000 €	18.441.000 €	8.777.000 €
Ausgabeaufschlag		942.300 €	921.550 €	438.350 €
Einlagen		19.798.300 €	19.362.550 €	9.215.350 €
davon einbezahlt ⁶		19.014.300 €	19.014.300 €	8.531.300 €
Haftkapital ⁷		150.240 €	150.240 €	49.130 €
Umlaufende Anteile		18.856	18.441	8.777
Anzahl Gesellschafter		397	385	218
Anzahl Beitritte		457	441	236

⁶ Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes waren alle zum 31.12.2024 gezeichneten Einlagen einbezahlt.

⁷ Die Erhöhung der Haftsumme auf 10 % des Gesellschaftskapitals erfolgt regelmäßig. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung weist das Handelsregister eine Haftsumme von 201.690 € aus (eingetragen 15.05.2025).

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich das Gesellschaftskapitel durch die Annahme von Beitritten um 9,66 Mio. € erhöht (10,15 Mio. € inkl. Ausgabeaufschlag). Es handelt sich um 205 Beitritte bzw. 167 neue Gesellschafter.

I.3.5 Portfolio-Bestand, Veränderungen, Struktur

Immobilien-Gesellschaft	Anzahl Objekte	Wohnungen	Gewerbe-einheiten	Summe Einheiten	Summe Einheiten	Ver-änderung
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	
2 H GmbH	0	0	0	0	0	-
F 201 KG	10	188	13	201	0	+201
Summe	10	188	13	201	0	+201

Der AIF ist an zwei Immobilien-Gesellschaften beteiligt. Die Handelsgesellschaft 2 H GmbH hatte zum Berichtsstichtag noch keine Immobilien im Eigentum. Die Bestandsgesellschaft hielt Eigentum an zehn Immobilien mit 201 Einheiten (188 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten). Die im Vergleich zum Vorjahresresultato erfolgte Erhöhung des Bestandes resultiert aus den im Laufe des Jahres in den Besitz übergegangenen Objekten des Startportfolios (Coswig, Dresden, Radebeul, zum 01.01.2024) und des Portfolios Gotha (01.10.2024). Die Ankäufe sind unter I.2.2.2 Investition (Seite 5 dieses Berichtes) im Detail dargestellt.

I.3.5.1 Portfoliostruktur nach Lage

Bundesland	Anzahl Objekte	Verkehrswert ⁸		Miete zum Stichtag	
Sachsen	8	13.600.000,00 €	83,72%	832.348,80 €	81,10%
Thüringen	2	2.645.000,00 €	16,28%	193.963,56 €	18,90%
Summe	10	16.245.000,00 €	100,00%	1.026.312,36 €	100,00%

Der Investitionsschwerpunkt des Fonds lag zum Berichtsstichtag in Sachsen.

I.3.5.2 Portfoliostruktur nach Investitionsstrategie

Investitions-strategie	Anzahl Objekte	Verkehrswert ⁸		Miete zum Stichtag	
Handel	0	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Bestand	10	16.245.000,00 €	100,00%	1.026.312,36 €	100,00%
Summe	10	16.245.000,00 €	100,00%	1.026.312,36 €	100,00%

Die zum Berichtsstichtag im Portfolio befindlichen Objekte waren alle für die Bestandshaltung vorgesehen. Die beiden für die Handelsgesellschaft erworbenen Objekte (Verkehrswert 9,3 Mio. €, Ankaufsmiete 458,4 T€) gingen im ersten Halbjahr des Jahres 2025 in das Eigentum der Handelsgesellschaft über.

I.3.6 Finanzierung

I.3.6.1 Darlehensbestand

Nr.	Objekt / Portfolio	Nominaldarlehen	Zins %	Zinsbindung	Tilgung
1	Berlin, Alt-Reinickendorf	2.200.000,00 €	3,69 %	30.11.2027	endfällig
2	Dresden Umland.	7.300.000,00 €	3,67 %	30.12.2027	endfällig
3	Portfolio Gotha	1.600.000,00 €	3,69 %	30.11.2028	endfällig
Summe		11.100.000,00 €	3,68 %		

Die zum letzten Jahresresultato bestehende Zwischenfinanzierung für das Startportfolio (1,16 Mio. €) wurde im Januar 2024 zurückgeführt.

Zur Finanzierung der Ankäufe in Berlin und Gotha wurden die unter Ziffer 1 und 3 dargestellten Darlehensverträge im Dezember 2024 abgeschlossen.

⁸ In den ersten zwölf Monaten gilt der Kaufpreis als Verkehrswert gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1. KAGB

I.3.6.2 Darlehensstruktur

Zinsbindungszeit	Nominaldarlehen	Anteil	Restvaluta	Anteil
Kurzfristig bis 1 Jahr	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Mittelfristig 1 - 5 Jahre	11.100.000,00 €	100,00 %	7.300.000,00 €	100,00 %
Langfristig > 5 Jahre	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Summe	11.100.000,00 €	100,00 %	7.300.000,00 €	100,00 %

Die bis Dezember 2024 abgeschlossenen Darlehensverträge verfügen über mittelfristige Laufzeiten.

I.3.6.3 Durchschnittszins

Investitionsbereich	Nominaldarlehen	Zins p.a.	Restvaluta	Zins p.a.
Bestand	8.900.000,00 €	3,67 %	7.300.000,00 €	3,67 %
Handel	2.200.000,00 €	3,69 %	0,00 €	0,00 %
Fonds	11.100.000,00 €	3,68 %	7.300.000,00 €	3,67 %

Die Differenz zwischen Nominaldarlehen und Restvaluta resultiert aus der nicht mehr im Berichtsjahr abgerufenen Valutierung der Darlehen für Berlin und Gotha. Die Gelder wurden zur Kaufpreiszahlung für das Objekt in Erfurt im März 2025 abgerufen.

I.3.7 Bewirtschaftung

Aufgrund dessen, dass der erste Besitzübergang zum 01.01.2024 erfolgte, zeigt die Entwicklung der Kennzahlen ausschließlich des Vergleichs zum Ankaufszeitpunkt. Aus den im Berichtszeitraum erfolgten Besitzübergängen resultieren strukturelle Effekte, weshalb zusätzlich die Kennzahlen für den like-for-like Bestand⁹ ausgewiesen werden.

	31.12.2024	Ankauf	Entwicklung seit Ankauf
Jahresnettokaltniete			
Bestand	1.026.312,36 €	953.223,40 €	+7,67%
Handel	-	-	-
Fonds	1.026.312,36 €	953.223,40 €	+7,67%
<i>like-for-like-Bestand</i>	<i>832.348,80 €</i>	<i>763.583,40 €</i>	<i>+9,01%</i>
Miete/m² p.m.			
Bestand	6,73 €	6,33 €	+6,20%
Handel	-	-	-
Fonds	6,73 €	6,33 €	+6,20%
<i>like-for-like-Bestand</i>	<i>6,70 €</i>	<i>6,34 €</i>	<i>+5,73%</i>
Vermietungsstand (m²)			
Bestand	97,65%	96,32%	+1,33%-Punkte
Handel	-	-	-
Fonds	97,65%	96,32%	+1,33%-Punkte
<i>like-for-like-Bestand</i>	<i>98,40%</i>	<i>95,44%</i>	<i>+2,96%-Punkte</i>

Die Zahlen des like-for-like-Bestandes zeigen eine deutliche positive Entwicklung aus Mietanpassungen und Neuvermietungen zu Marktpreisen der zum 01.01.2024 in die Bewirtschaftung übergegangenen Objekte des Startportfolios an den Standorten Dresden, Coswig und Radebeul.

Alle zum Jahresende 2024 leerstehenden Einheiten waren in Sanierung (4 Wohnungen) oder bereits wieder nachvermietet (1 Wohnung). Ermittelt man eine Vermietungsquote für die am Markt verfügbaren Einheiten, ergibt sich ein bereinigter Vermietungsstand von 100,00 %.

⁹ Objektbestand der zum 01.01.2024 in Bewirtschaftung des Fonds übergegangen ist (Startportfolio Dresden und Umland)

Die Forderungen gegenüber Mietern aus Mieten, Nebenkostenvorauszahlungen und sonstigen Forderungen haben sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

Mietrückstände	Forderungen 31.12.2024	Forderungen 31.12.2023	Entwicklung in €
Summe	71.429,78 €	0,00 €	+71.429,78€

davon <= 12 Monate 71.429,78 € entspricht 5,14 % der Bruttowarmmiete

Der Aufbau der Mietrückstände betrifft mit einem Anteil von über 65 % (47 T€) das Objekt Coswig, Moritzburger Str. 39-47. Von diesen Rückständen resultiert wiederum ein Anteil von über 90 % aus vier Mietverhältnissen. Gegen die betreffenden Mieter wurden Rechtsverfahren mit dem Ziel der Räumung der Einheiten eingeleitet. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wurden zwei Einheiten bereits geräumt. Eine dieser Wohnungen ist wieder nachvermietet, die andere wird saniert. Zu den weiteren zwei Mietverhältnissen laufen die Rechtsverfahren.

Als uneinbringliche Forderungen wurden keine wesentlichen Beträge ausgebucht.

Für Instandhaltung und Sanierung wurden im Geschäftsjahr folgende Beträge in den Objektbestand investiert:

Instandhaltung/Sanierung	Betrag	€/m²¹⁰
2 H GmbH	0,00 €	0,00 €
F 201 KG	121.045,85 €	9,30 €
SUMME	121.045,85 €	9,30 €

Nach den Regelungen des § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gilt in den ersten zwölf Monaten der Kaufpreis als Verkehrswert. Da der Besitzübergang des Startportfolios (Objekte Dresden und Umland) zum 01.01.2024 erfolgte, gilt für den Berichtsstichtag noch der Kaufpreis und somit kann noch keine Entwicklung des Verkehrswertes dargestellt werden.

I.3.8 Wertentwicklung während des Geschäftsjahres

Zum 31.12.2024 waren 18.441 Fondsanteile zu je 1.000 € im Umlauf. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW) zu diesem Stichtag in Höhe von 15.588.903,32 € umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der Wert des einzelnen Anteils ergibt sich aus dem Gesellschaftsvermögen dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile (18.441) und beträgt 845,34 € je Anteil.

Durch die Zeichnungen der Anleger in 2024 (10.147,2 T€), den Entnahmen der Anleger in 2024 (90,7 T€) und unter Berücksichtigung des negativen realisierten sowie des negativen nicht realisierten Ergebnisses hat sich das Gesellschaftsvermögen im Geschäftsjahr von 7.422.689,31 € auf 15.588.903,32 € (um 110,02%) erhöht.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

I.4 Entwicklung der Fondsgesellschaft

Im Berichtszeitraum lief die Platzierung von Eigenkapital weiter. Die Zeichnungssumme wurde von 9,5 Mio. € bis Ende 2023 unterzeichneter Beitrittserklärungen auf 18,9 Mio. € bis 31.12.2024 erhöht. Bis zur Erstellung dieses Berichtes wurden weitere Beträge eingeworben, so dass das gezeichnete Kapital nun bei etwa 20,6 Mio. € liegt. Die Platzierungsphase wurde zugunsten eines möglichst hohen Beteiligungskapitals durch die KVG bis zum 30.06.2025 verlängert. Ziel ist, den Fonds mit mindestens 25 Mio. € Zeichnungssumme zu schließen.

¹⁰ Die Ermittlung erfolgte gewichtet nach den Besitzübergänge

Von den eingeworbenen Geldern wurde plangemäß die für das Startportfolio aufgenommene Zwischenfinanzierung zurückgeführt und weitere Objekte in Berlin, Erfurt und Gotha angekauft, so dass ein Investitionsstand von etwa 28,0 Mio. € (Kaufpreis inkl. geplanten Erhaltungsaufwand) zum Jahresende 2024 erreicht wurde. Die neuen Investitionsobjekte in Berlin und Gotha wurden noch 2024 mit Darlehen unterlegt. Für Erfurt wurde im Frühjahr 2025 eine Fremdfinanzierung aufgenommen. In Summe wurde der geplante Finanzierungshebel von etwa 60 % mit rund 58 % (nominale Darlehenssumme im Verhältnis zu den Immobilienkaufpreisen) nahezu erreicht.

Die Bewirtschaftungskennzahlen des Startportfolios, welches seit 01.01.2024 in Bewirtschaftung des Fonds war, wurden überproportional gesteigert. Die Jahresnettokaltmiete verzeichnete im Berichtszeitraum einen Zuwachs von rund 9 % und der Vermietungsstand von rund 3 %. Dies ist eine Verbesserung, die deutlich über den in der Fondsprognose getroffenen Prämissen liegt, welche für das Jahr 2024 eine Mietsteigerung von 3 % und eine Erhöhung des Vermietungsstandes von etwa 1,6 % vorsah.

Bereinigt man den Vermietungsstand des gesamten Objektbestandes (97,7 % nach Fläche zum 31.12.2024) um bereits nachvermietete und wegen laufender Sanierungsmaßnahmen nicht am Markt verfügbarer Einheiten, liegt eine Vollvermietung zum Jahresende 2024 vor.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden an alle auszahlungsberechtigten Anleger prognosegemäße Auszahlungen in Höhe von 3 % p. a. der nominalen Zeichnungssumme geleistet. Zum 31.03.2025 erfolgte die erste Auszahlung des Jahres 2025 ebenfalls in der prognostizierten Höhe von 1 % für vier Monate (3 % p.a.).

Berlin, 24.06.2025

DFI Komplementär GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm

II. JAHRESABSCHLUSS

II.1 Bilanz

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2024	31.12.2023
A. AKTIVA	€	€
1. Beteiligungen	6.196.185,94	6.147.947,21
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	3.681.751,77	261.834,15
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	5.289.282,10	1.619.692,50
b) Zins- und Dividendenansprüche	0,00	9.750,00
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	348.250,00	684.050,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	378.000,00	299.250,00
Summe Aktiva	15.893.469,81	9.022.523,86
	€	€
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	292.720,72	154.803,17
2. Kredite		
Andere	0,00	1.160.580,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.845,77	284.451,38
4. Eigenkapital		
Kapitalanteile		
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	14.995.166,54	7.181.392,10
b) Rücklagen	921.550,00	438.350,00
Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-327.813,22	-197.052,79
<i>Summe Eigenkapital</i>	<i>15.588.903,32</i>	<i>7.422.689,31</i>
Summe Passiva	15.893.469,81	9.022.523,86

II.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr 2024 €	Rumpfgeschäftsjahr 2023 €
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	143.258,90	44.192,50
b) Sonstige betriebliche Erträge	909,10	0,00
Summe der Erträge	144.168,00	44.192,50
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-3.650,00	-580,00
b) Verwaltungsvergütung	-305.950,00	-241.962,50
c) Verwahrstellenvergütung	-50.000,00	-40.136,99
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-31.576,95	-24.640,00
e) Sonstige Aufwendungen	-1.512.510,29	-1.328.590,60
Summe der Aufwendungen	-1.903.687,24	-1.635.910,09
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.759.519,24	-1.591.717,59
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.759.519,24	-1.591.717,59
5. Zeitwertänderung		
Aufwendungen aus der Neubewertung	-130.760,43	-197.052,79
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-130.760,43	-197.052,79
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.890.279,67	-1.788.770,38

II.3 ANHANG

II.3.1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB i. V. m. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nach §§ 274a und 288 HGB wird (teilweise) Gebrauch gemacht.

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht	
Firmenname laut Registergericht	DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht	Berlin
Registereintrag	Handelsregister
Registergericht	Amtsgericht Charlottenburg
Register-Nr.	HRA 61216 B

II.3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligungen werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf der Grundlage der von den Objektgesellschaften zur Verfügung gestellten Vermögensaufstellungen. Grundlage für den Verkehrswert der Objektgesellschaft ist deren Nettoinventarwert. Die Ermittlung erfolgt durch den funktional vom Portfoliomanagement unabhängigen internen Bewerter der KVG.

Die Objektgesellschaften erwerben Wohn- und Geschäftsimmobilien. Auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgt die Bewertung der Immobilien zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis. Die Folgebewertung der Immobilien erfolgt zum Verkehrswert, welcher von einem externen Immobilienbewerter festgestellt wird. Die Wiederbewertung wird im Ertragswertverfahren oder über ein vergleichbares, international anerkanntes Verfahren durchgeführt werden. Soweit der Erwerb einer Immobilie weniger als zwölf Monate zurückliegt, wird der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt, es sei denn, dieser ist aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht. Anschaffungsnebenkosten der Immobilien werden bei Erwerb gesondert erfasst und über die voraussichtliche Zugehörigkeit der Immobilie zum Investmentvermögen, maximal jedoch über zehn Jahre abgeschrieben. Soweit Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

Barmittel und Barmitteläquivalente wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Forderungen an Beteiligungsgesellschaften, Zins- und Dividendenansprüche, Forderungen der eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Kredite und Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

II.3.3 Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	31.12.2024 €	Anteil am Fondsvermögen (netto) %
A. Vermögensgegenstände		
I. Immobilien		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,00
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	6.196.185,94	39,75
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	3.681.751,77	23,62
2. Wertpapiere	0,00	0,00
3. Investmentanteile	0,00	0,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2. Forderungen gegenüber Kommanditisten	348.250,00	2,23
3. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	5.289.282,10	33,93
4. Zinsansprüche	0,00	0,00
5. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
6. Andere	378.000,00	2,42
Summe Vermögensgegenstände	15.893.469,81	101,95
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	11.845,77	0,08
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
II. Rückstellungen	292.720,72	1,88
Summe Schulden	304.566,49	1,95
C. Fondsvermögen	15.588.903,32	100,00

II.3.4 Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

II.3.4.1 Immobilien

Die Gesellschaft investiert nicht direkt in Wohn- und Geschäftshäuser. Sie beteiligt sich an Objektgesellschaften (Immobilien-Gesellschaften).

II.3.4.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

II.3.4.2.1 DFI Wohnen 2 H GmbH

Kurzbezeichnung	2 H GmbH
Sitz der Gesellschaft	Berlin
Gründungsdatum	08.06.2023
Gesellschafter (Beteiligungsquote)	DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %)
Einlage (Gezeichnetes Kapital)	25.000,00 €
Eigenkapital	-43.998,16 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-56.471,40 €
Verkehrswert der Beteiligung	1,00 €

II.3.4.2.2 DFI F 201 GmbH & Co. KG

Kurzbezeichnung	F 201 KG
Sitz der Gesellschaft	Berlin
Gründungsdatum	08.06.2023
Gesellschafter (Beteiligungsquote)	DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %) DFI Komplementär GmbH (Komplementär)
Einlage (Kommanditeinlage)	10.000,00 €
Eigenkapital	6.242.949,26 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-27.524,71 €
Verkehrswert der Beteiligung	6.196.184,94 €

II.3.4.2.3 Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Einlagen (Gezeichnetes Kapital / Kommanditeinlagen / Kapitalrücklagen)	6.480.000,00 €
Eigenkapital	6.198.951,10 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	83.996,11 €
Verkehrswert der Beteiligungen	6.196.185,94 €

II.3.4.3 Barmittel und Barmitteläquivalente

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2024 auf 3.681.751,77€. Davon haben 1.500.000,00 € eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

II.3.4.4 Forderungen an Immobilien-Objektgesellschaften

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 5.289.282,10 € (Vorjahr 1.619.692,50 €) umfassen verzinsliche Darlehen an die Objektgesellschaft in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften (701.687,50 €; Vorjahr 0,00 €) und an die DFI F 201 (4.631.593,76 €; Vorjahr 1.619.692,50 €). Die Darlehen haben keine feste Laufzeit. Sie sind nach individuellen Vereinbarungen zu tilgen. Es wird für alle Forderungen von einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ausgegangen. Wegen des negativen Verkehrswerts der Beteiligung wurde eine Wertberichtigung der Forderung gegenüber der DFI Wohnen 2 H GmbH i.H.v. 43.999,16 € gebildet.

II.3.4.5 Forderungen gegen Kommanditisten

Die Forderungen gegen Kommanditisten betreffen die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen.

II.3.4.6 Zinsansprüche

Bei den Zinsansprüchen des Vorjahres handelte es sich um die Abgrenzung der Zinserträge des Festgeldes bei der Sparkasse Bochum vom 03.11.2023 bis 27.12.2023.

II.3.4.7 Andere Vermögensgegenstände

Bei den anderen Vermögensgegenständen handelt es sich um auf dem Konto der Treuhandkommanditistin eingegangene, am Bilanzstichtag noch nicht an den Fonds weitergeleitete Anlegerzahlungen.

II.3.4.8 Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 292.720,72 €, Vorjahr 154.803,17 € wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten und Gewerbesteuer in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	€
Gewerbesteuer 2024	49.094,00
Gewerbesteuer 2023	18.302,00
Eigenkapitaleinwerbung	125.666,25
Marketingkosten	13.804,00
Konzeption	30.650,70
Vertriebskoordination	19.188,77
Prüfungskosten	13.800,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	16.265,00
Haftungsvergütung	5.950,00
Gesamt	292.720,72

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

II.3.4.9 Kredite

Die anderen Kredite (0,00 €, Vorjahr 1.160.580,00 €) betrafen ein Darlehen der DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG in Höhe von nominal bis zu 1.300.000,00 €. Das Darlehen ist mit 6,00% p.a. verzinst. Es war innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert. Das Darlehen wurde im Januar 2024 vollständig zurückbezahlt.

II.3.4.10 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (11.845,77 €, Vorjahr 284.451,38 €) betreffen zum Bilanzstichtag unter anderem noch nicht bezahlte Gebühren und Dienstleistungen. Sie sind unverzinst. Sie sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

II.3.4.11 Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen

Im Berichtszeitraum wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen.

II.3.5 Ergänzende Angaben nach KARBV

II.3.5.1 Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.759.519,24
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	-1.759.519,24
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

II.3.5.2 Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV

	€
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	7.422.689,31
1. Zwischenentnahme ¹¹	-90.706,32
2. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	10.483.000,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.759.519,24
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-130.760,43
5. Eingeforderte ausstehende Einlagen	-335.800,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	15.588.903,32

¹¹ Bei den als Zwischenentnahme in Höhe von 90.706,32 € ausgewiesenen Betrag handelt es sich um die laufenden Entnahmen in Höhe von 80.309,26 € und um im Berichtsjahr entstandene anrechenbare Steuern in Höhe von 10.397,06 €.

II.3.5.3 Darstellung der Kapitalanteile der einzelnen Kommanditisten und der Komplementärin nach § 5 Gesellschaftsvertrag

Kapitalkonten	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	€	€	€
1. Kapitalkonto I	0,00	18.441.000,00	18.441.000,00
ausstehende Einlage ¹²	0,00	0,00	0,00
2. Kapitalkonto II	0,00	921.550,00	921.550,00
3. Verrechnungskonto	0,00	-94.596,62	-94.596,63
4. Verlustvortragskonto	0,00	-3.351.236,83	-3.351.236,83
5. realisiertes Eigenkapital	0,00	15.916.716,55	15.916.716,54
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	-327.813,22	-327.813,22
7. Eigenkapital nach KAGB	0,00	15.588.903,33	15.588.903,32

Entwicklung der realisierten Verlustvortragskonten		€
Stand 31.12.2023		-1.591.717,59
Verlust 2024		-1.759.519,24
Stand 31.12.2024		-3.351.236,83

II.3.5.4 Angaben zum Nettoinventarwert (NIW)

	31.12.2024	31.12.2023
Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW) in €	15.588.903,32	7.422.689,31
umlaufende Anteile	18.441	8.777
Wert des Anteils in €	845,34	845,70

Insgesamt wurden 18.441 Anteile zu 1.000,00 € ausgegeben und 18.441.000,00 € eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 15.588.903,33 € (VJ 7.422.689,31 €) umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der Wert des Anteils ergibt sich aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 845,34 € (VJ 845,70 €) je Anteil.

II.3.5.5 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

lfd. Nr.	Eigentümer	PLZ	Ort	Straße	Kaufvertragsdatum	N/L-Wechsel
1	2 H GmbH	13407	Berlin	Alt-Reinickendorf 36-36b	29.08.2024	01.04.2025
2	2 H GmbH	99096	Erfurt	Peter-Cornelius-Str. 12-14	16.12.2024	01.04.20250
3	F 201 KG	99867	Gotha	Gerrit-Engelke-Str. 1, 3, 2, 4, 6	22./25.07.2024	01.10.2024
4	F 201 KG	99867	Gotha	Kindermannstr. 126-128	22./25.07.2024	01.10.2024

II.3.5.6 Angabe der Transaktionskosten nach § 16 Abs. 1 Nr. 3f KARBV

Die Summe der Anschaffungsnebenkosten beträgt 951.029,44 €.

¹² Nicht gesellschaftsrechtlich geregelt

II.3.5.7 Angaben nach § 25 KARBV

II.3.5.7.1 Objekt 01640 Coswig, Moritzburger Str. 39-47 (ungerade)

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG	Investitionsstrategie	Bestand
Objektart	Wohnanlage	Besitzübergang	01.01.2024
Baujahr	1914	Grundstücksgröße	5.230 m ²
Marktwert ^A	1.742 T€	Wohn- / Gewerbeeinheiten	30 / 0
Anschaffungsnebenkosten	206 T€	Wohn- und Nutzfläche	1.603 m ² / 0 m ²
Finanzierung	935 T€	Leerstandquote ^B	0,00%
Fremdfinanzierungsquote ^C	53,68%	Nutzungsentgeltausfallquote ^D	0,00%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge ^E	0,08 J.	Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete 130 T€
		Wertgutachten	Restnutzungsdauer 35 J.

II.3.5.7.2 Objekt 01640 Coswig, Moritzburger Str. 54-66 (gerade)

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG	Investitionsstrategie	Bestand
Objektart	Wohnanlage	Besitzübergang	01.01.2024
Baujahr	1923	Grundstücksgröße	10.960 m ²
Marktwert ^A	2.218 T€	Wohn- / Gewerbeeinheiten	34 / 0
Anschaffungsnebenkosten	262 T€	Wohn- und Nutzfläche	2.028 m ² / 0 m ²
Finanzierung	1.190 T€	Leerstandquote ^B	0,00%
Fremdfinanzierungsquote ^C	53,68%	Nutzungsentgeltausfallquote ^D	0,00%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge ^E	-	Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete 165 T€
		Wertgutachten	Restnutzungsdauer 35 J.

II.3.5.7.3 Objekt 01640 Coswig, Waldstr. 14-22 (gerade)

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG	Investitionsstrategie	Bestand
Objektart	Wohnanlage	Besitzübergang	01.01.2024
Baujahr	1922	Grundstücksgröße	6.840 m ²
Marktwert ^A	1.065 T€	Wohn- / Gewerbeeinheiten	21 / 0
Anschaffungsnebenkosten	126 T€	Wohn- und Nutzfläche	1.241 m ² / 0 m ²
Finanzierung	572 T€	Leerstandquote ^B	7,04%
Fremdfinanzierungsquote ^C	53,68%	Nutzungsentgeltausfallquote ^D	7,73%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge ^E	-	Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete 96 T€
		Wertgutachten	Restnutzungsdauer 35 J.

II.3.5.7.4 Objekt 01099 Dresden, Louisenstr. 91

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG	Investitionsstrategie	Bestand
Objektart	Mehrfamilienhaus	Besitzübergang	01.01.2024
Baujahr	1898	Grundstücksgröße	618 m ²
Marktwert ^A	679 T€	Wohn- / Gewerbeeinheiten	1 / 0
Anschaffungsnebenkosten	81 T€	Wohn- und Nutzfläche	589 m ² / 0 m ²
Finanzierung	364 T€	Leerstandquote ^B	0,00%
Fremdfinanzierungsquote ^C	53,68%	Nutzungsentgeltausfallquote ^D	0,00%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge ^E	-	Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete 89 T€
		Wertgutachten	Restnutzungsdauer 45 J.

II.3.5.7.5 Objekt 01099 Dresden, Louisenstr. 93

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG	Investitionsstrategie	Bestand
Objektart	Mehrfamilienhaus	Besitzübergang	01.01.2024
Baujahr	1898	Grundstücksgröße	240 m ²
Marktwert ^A	191 T€	Wohn- / Gewerbeeinheiten	1 / 0
Anschaffungsnebenkosten	23 T€	Wohn- und Nutzfläche	275 m ² / 0 m ²
Finanzierung	103 T€	Leerstandquote ^B	0,00%
Fremdfinanzierungsquote ^C	53,68%	Nutzungsentgeltausfallquote ^D	0,00%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge ^E	-	Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete 25 T€
		Wertgutachten	Restnutzungsdauer 45 J.

II.3.5.7.6 Objekt 99867 Gotha, Gerrit-Engelke-Str. 1, 3, 2, 4, 6

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG
Objektart	Mehrfamilienhäuser
Baujahr	1937
Marktwert ^A	2.138 T€
Anschaffungsnebenkosten	140 T€
Finanzierung	0 T€
Fremdfinanzierungsquote ^C	0,00%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge ^E	0,08 J.

Investitionsstrategie	Bestand	
Besitzübergang	01.10.2024	
Grundstücksgröße	3.915 m ²	
Wohn- / Gewerbeeinheiten	30 /	0
Wohn- und Nutzfläche	2.035 m ² /	0 m ²
Leerstandquote ^B	6,81%	
Nutzungsentgeltausfallquote ^D	5,91%	
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete	152 T€
Wertgutachten	Restnutzungsdauer	40 J.

II.3.5.7.7 Objekt 99867 Gotha, Kindermannstr. 126-128

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG
Objektart	Mehrfamilienhäuser
Baujahr	1965
Marktwert ^A	507 T€
Anschaffungsnebenkosten	166 T€
Finanzierung	0 T€
Fremdfinanzierungsquote ^C	0,00%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge ^E	-

Investitionsstrategie	Bestand	
Besitzübergang	01.10.2024	
Grundstücksgröße	3.348 m ²	
Wohn- / Gewerbeeinheiten	8 /	0
Wohn- und Nutzfläche	463 m ² /	0 m ²
Leerstandquote ^B	0,00%	
Nutzungsentgeltausfallquote ^D	0,00%	
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete	39 T€
Wertgutachten	Restnutzungsdauer	40 J.

II.3.5.7.8 Objekt 01445 Radebeul, Ahornstr. 2-8

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG
Objektart	Mehrfamilienhäuser
Baujahr	1937
Marktwert ^A	1.755 T€
Anschaffungsnebenkosten	205 T€
Finanzierung	942 T€
Fremdfinanzierungsquote ^C	53,68%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge ^E	0,08 J.

Investitionsstrategie	Bestand	
Besitzübergang	01.01.2024	
Grundstücksgröße	3.090 m ²	
Wohn- / Gewerbeeinheiten	24 /	0
Wohn- und Nutzfläche	1.205 m ² /	0 m ²
Leerstandquote ^B	0,00%	
Nutzungsentgeltausfallquote ^D	0,00%	
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete	109 T€
Wertgutachten	Restnutzungsdauer	35 J.

II.3.5.7.9 Objekt 01445 Radebeul, Altkötzschenbroda 23, 23A, 23B, 24, 24A, 24B, 24C

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG
Objektart	Wohn- und Geschäftshäuser
Baujahr	1996-1998
Marktwert ^A	2.200 T€
Anschaffungsnebenkosten	251 T€
Finanzierung	1.181 T€
Fremdfinanzierungsquote ^C	53,68%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge ^E	1,16 J.

Investitionsstrategie	Bestand	
Besitzübergang	01.01.2024	
Grundstücksgröße	1.740 m ²	
Wohn- / Gewerbeeinheiten	14 /	13
Wohn- und Nutzfläche	753 m ² /	1.034 m ²
Leerstandquote ^B	0,00%	
Nutzungsentgeltausfallquote ^D	0,00%	
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete	163 T€
Wertgutachten	Restnutzungsdauer	45 J.

II.3.5.7.10 Objekt 01445 Radebeul, Hoflößnitzstr. 2C-2F

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG
Objektart	Wohnanlage
Baujahr	1996
Marktwert ^A	3.750 T€
Anschaffungsnebenkosten	438 T€
Finanzierung	2.013 T€
Fremdfinanzierungsquote ^C	53,68%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge ^E	-

Investitionsstrategie	Bestand	
Besitzübergang	01.01.2024	
Grundstücksgröße	4.109 m ²	
Wohn- / Gewerbeeinheiten	25 /	0
Wohn- und Nutzfläche	1.792 m ² /	0 m ²
Leerstandquote ^B	4,50%	
Nutzungsentgeltausfallquote ^D	4,98%	
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete	197 T€
Wertgutachten	Restnutzungsdauer	45 J.

II.3.5.7.11 Übersicht Fondsportfolio

Marktwert^A	16.245 T€	Grundstücksgröße	40.090 m ²
Anschaffungsnebenkosten	1.896 T€	Wohn- / Gewerbeeinheiten	188 / 13
Finanzierung	7.300 T€	Wohn- und Nutzfläche	11.984 m ² / 1.035 m ²
Fremdfinanzierungsquote^C	44,94%	Leerstandsquote^B	2,35%
		Nutzungsentgeltausfallquote^D	2,43%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge^E	1,15 J.	Wesentliche Ergebnisse Wertgutachten (Marktmiete)	1.166 T€

^A In den ersten zwölf Monaten gilt der Kaufpreis als Verkehrswert gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1. KAGB

^B Verhältnis leerstehende zu vermieteter Fläche. Bestehende Mietgarantien wurden nicht berücksichtigt.

^C zum Stichtag ausstehende Darlehensverbindlichkeiten im Verhältnis zum Verkehrswert der Immobilie

^D Basis = Monatsmiete Dezember 2023 zuzüglich Leerstandsmiete (in Höhe der geplanten Vermietungsmiete). Die Leerstandsmiete wurde ins Verhältnis gesetzt zu der sich aus den vorgenannten Positionen ergebenden potenziellen Gesamtmiete.

^E Angabe in Jahren und ausschließlich für Gewerbemietverträge, gewichtet nach Nettokaltmiete. Wohnraummietverträge haben in der Regel eine unbefristete Laufzeit.

II.3.6 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge der Gesellschaft setzen sich aus Zinserträgen der Gesellschaft in Höhe von 143.258,90 € und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 909,10 € zusammen. Die Zinserträge resultieren aus einem an die F 201 KG vergebenen Darlehen in Höhe von 111.901,26 €, aus einem an die F 2 H GmbH vergebenen Darlehen in Höhe von 1.687,50 € sowie aus der Festgeldanlage bei der Sparkasse Bochum in Höhe von 29.670,14 €.

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 1.903.687,24 €, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 1.063.040,00 € resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 300.000,00 €, für das Marketing in Höhe von 115.001,60 €, für die Konzeption in Höhe von 68.614,40 €, für die Vertriebskoordination in Höhe von 143.752,00 €, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 50.000,00 €, für die Treuhandvergütung in Höhe von 50.000,00 €, für Gewerbesteuer 49.094,00 €, für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von 17.776,95 € sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 13.800,00 € angefallen.

Aus der Neubewertung der Beteiligungen sind Aufwendungen von 130.760,43 € entstanden.

II.3.7 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind keine Haftungsverhältnisse zu vermerken.

II.3.8 Ergänzende Angaben nach KAGB

II.3.8.1 Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Die Gesamtkostenquote (Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 4,46 %. Die Summe der Initialkosten beträgt 1.390.408,00 € (12,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes).

II.3.8.2 Geschäfte nach § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 KAGB

Der AIF darf nach § 4 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Pensions- und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben.

II.3.8.3 Angaben zur Vergütung nach § 101 Abs. 2 Nr.1 HS. 2 KAGB5

Im Berichtsjahr ist eine Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen (Transaktionsvergütung der KVG) in Höhe von 238.900,00 € (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 2,08 %), sowie eine Vergütung für Fremdkapitalvermittlung der KVG in Höhe von 57.000,00 € (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0,50 %) angefallen.

II.3.8.4 Angaben zu Pauschalvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Mindestvergütung von 300.000,00 € p.a. p.r.t, anstelle der vereinbarten Vergütung in Höhe von 1,89 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres angefallen.

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Verwahrstelle und der Treuhänderin die Mindestvergütung von jeweils 50.000,00 € p.a. p.r.t., anstelle der vereinbarten Vergütung in Höhe von jeweils 0,18 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres angefallen.

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Komplementärin die Mindestvergütung von 5.950,00 € p.a. p.r.t, anstelle der vereinbarten Vergütung in Höhe von 0,048 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres angefallen.

II.3.8.5 Angaben zu Rückvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB

Der KVG flossen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleistete Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu. Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

II.3.8.6 Angaben zu Ausgabeauf- und Rücknahmeabschlägen nach § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der gezeichneten Einlagen zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund nach § 16 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

II.3.8.7 Angaben nach § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 3 KAGB und § 300 Abs. 1 und 2 KAGB

II.3.8.7.1 Angaben zur Mitarbeitervergütung nach § 101 Abs. 3 Nr. 1, 2 KAGB (§ 135 Abs. 6 KAGB)

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	978.468,34 €
davon feste Vergütungen	978.468,34 €
davon variable Vergütungen	0,00 €
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	11
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 €

Nach den Regelungen des KAGB ist durch die KVG ein Vergütungssystem festzulegen, welches mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist und nicht zur Übernahme von Risiken motiviert, die unvereinbar sind mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von der KVG verwalteten AIF. Eine erfolgsabhängige Vergütung ist nicht vorgesehen.

II.3.8.7.2 Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risikoträger gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	706.515,01 €
davon an Führungskräfte	706.515,01 €
davon an übrige Mitarbeiter	0,00 €
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	7

II.3.8.7.3 Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen und zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten und neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement sind in der Fondsgesellschaft nicht gegeben.

b) Eingesetzte Risikomanagementsysteme und aktuelles Risikoprofil

Der AIF befindet sich in der Platzierungs- und Investitionsphase. Es wurden bis zum Bilanzstichtag Immobilien Investitionen (mit Nutzen-Lasten-Übergang) in zehn Objekte getätigt.

Die KVG setzt für die Bewertung und Kontrolle der identifizierten Risiken das Softwaresystem aifExpert des Anbieters xpecto AG ein. Die Dokumentation der Risikobewertungen erfolgt vierteljährlich.

Im Cash-Flow-Prognosemodell der KVG werden zukünftige Zahlungsströme aus der Bewirtschaftung der Objekte sowie in den Besitzgesellschaften und der Fondsgesellschaft anfallende Kosten und Gebühren laufend überwacht und aktualisiert.

Mithilfe von ertrags- und liquiditätsorientierten Stresstests simuliert das Risikomanagement die Auswirkungen unterschiedlicher Szenarien auf Cash-Flow und Liquidität des Investmentvermögens gemäß den in der Liquiditätsstressteststrategie festgehaltenen Maßgaben.

Es besteht das Risiko, dass abweichend zur ursprünglichen Planung weniger Kommanditkapital für den DFI Wohnen 2 eingeworben wird, wodurch das Fondsvolumen geringer wäre als geplant.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass aufgrund erhöhter Kaufpreise die prognostizierten Immobilieninvestitionen nicht wie geplant getätigt werden können oder diese zu einem im Vergleich zur Planung höheren Zinssatz finanziert werden müssen. Ferner besteht das Risiko, dass die spätere Veräußerung von Immobilien mangels Nachfrage nicht, oder nur zu einem niedrigeren Verkaufspreis als geplant möglich sein wird. Geringere oder ausbleibende Erträge hieraus können Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung bzw. die aus der Beteiligung prognostizierte Rendite der Anleger haben.

Neben den Marktrisiken besteht das Risiko, dass Darlehen nicht oder nicht in gewünschter Höhe aufgenommen werden können. Dieses Finanzierungsrisiko wird zum Stichtag als gering bewertet.

Es besteht weiter das Risiko, dass benötigte Zahlungsmittel zur Begleichung gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen möglicherweise nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen. Das Liquiditätsrisiko wird als gering eingeschätzt.

Ebenso besteht das Risiko eines potenziellen finanziellen Nachteils für das Investmentvermögen, wenn Geschäftspartner die von ihnen geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen (können). Das Adressausfallrisiko wird als gering bewertet.

Zusätzlich zu den oben genannten bestehen weitere Risiken auf Objektebene in Form von Leerstand, Mietausfall, erhöhten Kosten für Sanierungen oder Investitionen in Gebäude. Die Objektrisiken werden als mittel eingestuft.

Die vorgenannten Risiken können Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung bzw. die aus der Beteiligung prognostizierte Rendite der Anleger haben.

Die KVG hat ein aktives Risikomanagement implementiert und versucht frühzeitig auf negative Entwicklungen einzugehen und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

c) Angaben zum Leverage

Der Leverage-Effekt beschreibt die Möglichkeit, die Eigenkapitalrentabilität durch den Einsatz von Fremdmitteln zu erhöhen. Dieser Effekt wird bei der Immobilienfinanzierung genutzt, um durch Kreditaufnahmen die Eigenkapitalrentabilität zu steigern. Änderungen am maximalen Umfang, des für den AIF eingesetzten Leverage, haben sich nicht ergeben.

	Bruttomethode	Commitmentmethode
Summe Vermögenswerte	15.893.469,81 €	15.893.469,81 €
Barmittel	-3.681.751,77 €	-
Gesamtrisikowert	12.211.718,04 €	15.893.469,81 €
NIW	15.588.903,33 €	15.588.903,33 €
Leverage	0,783	1,020

II.3.9 Sonstige Angaben

II.3.9.1 Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3. KAGB

Gesellschaftsvertrag	keine Änderungen
Anlagebedingungen	keine Änderungen
Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine Änderungen
Verwahrstelle	keine Änderungen
Abschlussprüfer	keine Änderungen
Auslagerungen	Änderung des Auslagerungspartners für Datenschutzbeauftragter und Interne Revision zum 30.06./01.07.2024. Änderung des Auslagerungspartners für Informationssicherheitsbeauftragter zum 31.07./01.08.2024. Beendigung der Auslagerung für Finanzbuchhaltung der Objektgesellschaften zum 31.12.2024. Änderung des Auslagerungspartners für Erstellung der Jahresabschlüsse der Objektgesellschaften zum 31.12.2024/01.01.2025. Details siehe unter I.3.1.2 Auslagerungen, Seite 11 dieses Berichtes.
Bewertungsverfahren	keine Änderungen
Risikoprofil	keine Änderungen
Kosten	keine Änderungen
Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine Änderungen
Bisherige Wertentwicklung	keine Änderungen

II.3.9.2 Organe, Vertragspartner und Gremien

II.3.9.2.1 Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin /Fondsgeschäftsführung)

Name	DFI Komplementär GmbH
Geschäftsführer	Sebastian Bader (seit 02.03.2021) Mark Münzing (seit 02.03.2021) Matthias Ungethüm (seit 02.02.2022)
Adresse	Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin
Gezeichnetes Kapital	25.000,00 €

II.3.9.2.2 Treuhandkommanditistin

Name	Erlanger Consulting GmbH
Adresse	Rathsberger Str. 6, 91054 Erlangen
Telefon	+49 9131 788060,
Fax	+49 9131 788080
E-Mail	info@erlanger-consulting.de

II.3.9.2.3 Fondsverwaltung/Kapitalverwaltungsgesellschaft

Name	DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG
Vorstand	Thomas Heinisch (seit 28.12.2020) Mark Münzing (seit 28.12.2020) Matthias Ungethüm (seit 25.10.2021)
Adresse	Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin
Telefon	+49 30 314922 90
Fax	+49 30 314922 55
E-Mail	anlegerverwaltung@dfi-gruppe.com
Internetseite	www.dfi-gruppe.com

II.3.9.2.4 Verwahrstelle

Name	Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
Adresse	Neue Str. 7, 91088 Bubenreuth
Telefon	+49 9131 61008 10
Fax	+49 9131 61008 19
E-Mail	info@asservandum.de

II.3.9.2.5 Anlegerausschuss

Der aus drei Personen bestehende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 03.09.2024 gewählt. Die Amtszeit des Gremiums begann mit Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Die Neuwahl ist im Jahr 2027 vorgesehen.

Der Anlegerausschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Werner Gäng	Rudi Riedl	Detlev Wurzler
Adresse	Schlageten 34 79837 St. Blasien	Birkenweg 7 61137 Schöneck	Buchwalder Str. 14a 01968 Senftenberg
E-Mail	swgaeng@t-online.de	riedlrx@gmail.com	detlev.wurzler@googlemail.com
Telefon	+49 1726317453	+49 6187 990590	+49 176 23209666

Jeder der Anlegerausschussmitglieder übernimmt für jeweils ein Jahr den Vorsitz. Im ersten Jahr hat Herr Wurzler den Vorsitz übernommen.

II.3.9.3 Angabe gem. Art. 7 der Taxonomie-Verordnung

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

Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie stehen auf der Internetseite unter www.dfi-gruppe.com (Bereich Anlegerinformation) bereit.

Berlin, 24.06.2025

DFI Komplementär GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm

III. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss und zum Lagebericht nicht einbezogen.

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 Beachtung 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852
- Die in Abschnitt II.3.9.2.5. des Anhangs enthaltenen Angaben zum Anlegerausschuss
- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Bestätigungsvermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss und Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 Beachtung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, 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 DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2024 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 Satz 1 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des *IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022))* angewendet. 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, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

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 Satz 1 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives 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.

Nürnberg, den 24. Juni 2025

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Steinle
Wirtschaftsprüfer

gez.
Luce
Wirtschaftsprüfer

IV. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER NACH DEN VORGABEN DES § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Berichterstattung der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr sind.

Berlin, 24.06.2025

DFI Komplementär GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm