

Jahresbericht 2025

DFIWOHNEN2

DFI WOHNEN 2 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO KG

INHALTSVERZEICHNIS

I. LAGEBERICHT.....	4
I.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	4
I.1.1 Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft	4
I.1.2 Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle	4
I.1.3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4
I.2 WIRTSCHAFTSBERICHT	4
I.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	4
I.2.2 Geschäftsverlauf	6
I.2.3 Ertragslage	7
I.2.4 Finanzlage	8
I.2.5 Vermögenslage	8
I.2.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	8
I.2.7 Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	8
I.3 TÄTIGKEITSBERICHT	9
I.3.1 Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	9
I.3.2 Anlageziele und Anlagepolitik	10
I.3.3 Risikobericht	10
I.3.4 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Haftkapital, umlaufende Anteile	12
I.3.5 Portfolio-Bestand, Veränderungen, Struktur	12
I.3.6 Finanzierung	13
I.3.7 Bewirtschaftung	14
I.3.8 Wertentwicklung während des Geschäftsjahres	15
I.4. ENTWICKLUNG DER FONDSGESELLSCHAFT	15
II. JAHRESABSCHLUSS.....	16
II.1 BILANZ	16
II.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	17
II.3 ANHANG	18
III. BESTÄTIGUNGSVERMERKS DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	29
IV. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	33

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 war für das Geschäftsjahr 2025 Kurfürstendamm 188 (3. OG), 10707 Berlin. Im Januar 2026 wurde die Sitzverlegung beantragt: An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt und zwischenzeitlich vollzogen.

Es gelten die Anlagebedingungen in der Fassung vom 14.01.2026, die am Tag nach der Eintragung im Bundesanzeiger am 31.01.2026 in Kraft getreten sind und der Gesellschaftsvertrag vom 20.01.2026. Beides wurde im Rahmen der im schriftlichen Umlaufverfahren vorgenommenen Gesellschafterversammlung vom 03.12.2025 geändert – siehe dazu auch 1.2.2.7.

Die Fondsgesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin DFI Komplementär GmbH, Berlin (Amtsgericht Charlottenburg HRB 225789 B / AG Bamberg HRB 12408 ab 09.02.2026) 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 Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth; sie wurde am 01.02.2023 beauftragt und stellt.

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 und wurde nach Ablauf des Berichtsjahres eingetragen beim Amtsgericht Bamberg unter HRB 12431. 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 und wurde nach Ablauf des Berichtsjahres eingetragen beim Amtsgericht Bamberg unter HRA 13461. Die Fondsgesellschaft hält 100 % der Gesellschaftsanteile.

Weitere Informationen zu den Immobilien-Gesellschaften siehe unter Anhang Seite 20 – Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften dieses Berichtes.

I.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

I.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

I.2.1.1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld¹

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Kalenderbereinigt lag das BIP um 0,3 % höher.

Nach zwei Jahren Rezession nahm die Wirtschaftsleistung damit wieder leicht zu. Dies lag vor allem daran, dass die privaten Haushalte sich 2025 insgesamt wieder konsumfreudiger zeigten. Auch der Staat weitete seine Konsumausgaben aus, trotz einer vorläufigen Haushaltsführung des Bundes, die sich bis weit in das Jahr hineinzog. Die Ausfuhren nahmen dagegen ab: Die exportorientierte Industrie befindet sich in einer schwierigen Lage, nicht zuletzt wegen der im internationalen Vergleich hohen Arbeits- und Energiekosten sowie bürokratischen Belastungen. Im Jahr 2025 sah sich das Verarbeitende Gewerbe mit zusätzlichen Herausforderungen konfrontiert: So führten die höheren US-Importzölle, aber auch die Aufwertung des Euro gegenüber den Währungen wichtiger Handelspartner zu einer Verschlechterung der preislichen Wettbewerbsposition deutscher Exporte auf wichtigen internationalen Absatzmärkten. Die sich verändernde Rolle der Volksrepublik China, die immer stärker als Konkurrent für deutsche Industrieprodukte auftritt, kam erschwerend hinzu. In diesem außenwirtschaftlichen Umfeld, das einen hohen Anpassungsdruck auf die deutsche Industrie erzeugte, gingen die Exporte erneut zurück, aber weniger stark als im Vorjahr.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen.

Insgesamt lagen die Bruttoanlageinvestitionen im Jahr 2025 preisbereinigt 0,5 % unter dem Vorjahreswert. Sowohl in Bauten als auch in Ausrüstungen wurde deutlich weniger investiert. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Büroge-

¹ Quellen: Statistisches Bundesamt: Pressekonferenz am 15.01.2026

bäude. Die nichtstaatlichen Bauinvestitionen zusammen – sie machen etwa 85 % der gesamten Bauinvestitionen aus – sanken um 1,1 %. Auch die staatlichen Bauinvestitionen gingen leicht um 0,1 % zurück, nachdem sie im Vorjahr noch kräftig gestiegen waren. Die durch das Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität möglich gewordenen Bauvorhaben dürften aufgrund des Vorlaufs vieler Infrastrukturprojekte frühestens ab diesem Jahr in den Investitionen sichtbar werden.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen. Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

I.2.1.2 Wohnimmobilienmarkt

Das registrierte Investmentvolumen hat im Schlussquartal gegenüber den beiden Vorquartalen wieder angezogen. Dies wird auch in einer erhöhten Transaktionsfrequenz sichtbar, was als positiver Indikator für den Markt gewertet werden kann. Trotz der anhaltenden Schwäche der Konjunktur und bestehender geopolitischer Risiken wird der deutsche Wohn-Investmentmarkt durch die guten Perspektiven auf der Nutzerseite sowie die verbesserte Kapitalverfügbarkeit gut unterstützt. Dies spiegelt sich in einer umfangreichen Deal-Pipeline wider, welche die Marktdynamik in den kommenden Monaten maßgeblich beeinflussen wird.

Der anhaltende Anstieg der Wohnraumnachfrage in den vergangenen Jahren steht einem rückläufigen Wohnungsneubau gegenüber und resultiert in einer angespannten Angebots- und Nachfrage-Relation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Insbesondere in den Top Märkten manifestiert sich diese Diskrepanz in einer sehr hohen Mietpreisdynamik, vor allem im Neubausegment. Es ist davon auszugehen, dass der Trend steigender Mieten Bestand haben wird, da das Wohnungsangebot weiterhin nicht ausreicht, um die hohe Nachfrage zu decken. Folglich dürfte der Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten sowohl kurz- als auch mittelfristig fortbestehen, was insgesamt für eine dauerhaft hohe und tendenziell weiter zunehmende Investoren-Nachfrage spricht. Vor allem angelsächsische Anleger haben sich im Jahr 2025 bereits wieder verstärkt als Käufer auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt positioniert und zeigen weiterhin ein ausgeprägtes Interesse am deutschen Wohnungsmarkt.²

Generelle Einschätzungen zum Immobilienmarkt haben durch die heterogene Entwicklung innerhalb der Assetklassen an Aussagekraft eingebüßt. Nur der Wohnungsmarkt kann einigermaßen treffsicher mit wenigen Sätzen charakterisiert werden. Mit niedrigen Leerständen und kräftig steigenden Mieten lässt

sich das Bild in vielen Städten gut umreißen. Lange Zeit haben die Wohnungsmärkte der Topstandorte die Mietentwicklung angeführt. Doch das dafür ursächliche knappe Wohnungsangebot ist inzwischen ein flächendeckendes Problem am deutschen Wohnungsmarkt. Während die Wohnungsmieten außerhalb der Topstandorte spürbar zulegen, hat sich die Mietdynamik 2025 in den sieben größten Städten sichtbar verlangsamt. Der Grund ist aber nicht ein nachlassender Bedarf, sondern in erster Linie das enorm hohe Mietniveau. Im Durchschnitt der Topstandorte sind die Erstbezugsmieten 2025 auf gut 20 Euro je Quadratmeter geklettert. Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen müssen im Durchschnitt etwas mehr als 15 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Die von steigenden Lebensmittelpreisen, Sozialabgaben und Energiekosten belasteten privaten Haushalte sind mit den hohen Mieten zunehmend finanziell überfordert. Deutlich stärker als die Neuvertragsmieten zogen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen an. Trotz der Preiskorrektur am Immobilienmarkt verteuerten sich Bestands-Eigentumswohnungen seit 2015 um nicht ganz 70 Prozent. Gegenüber 2010 weiteten sich die Preise sogar um 155 Prozent aus. Im Durchschnitt der sieben Topstandorte kostete eine bestehende Eigentumswohnung 2025 rund 5.400 Euro je Quadratmeter. Mit den gegenwärtigen Bauzinsen von gut 4 Prozent resultieren aus den nach wie vor recht hohen Kaufpreisen Kreditraten, die die Mieten weit übersteigen und die nur wenige private Haushalte finanzieren können. Damit fokussiert sich die Nachfrage für Wohnraum weiterhin primär auf Mietwohnungen.³

I.2.1.3 Branchenentwicklung⁴

Nach Auswertungen der Ratingagentur Scope lag das prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIF mit 369 Mio. Euro im Jahr 2025 um 62 % niedriger als 2024 mit 962 Mio. Euro und erreichte damit nicht mal mehr eine halbe Milliarde Euro. Insgesamt wurden zehn Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen – zehn Fonds weniger als 2024.

Insgesamt investierten Anleger 2025 rund 438 Mio. Euro in 38 geschlossene Publikums AIF. Damit sank das platzierte Eigenkapitalvolumen, kommend von 1,2 Mrd. Euro im Jahr 2022 und 683 Mio. Euro im Jahr 2023, weiter um 134 Mio. Euro (23 %) gegenüber dem Jahr 2024 (572 Mio. Euro, 39 AIF).

Hauptgrund für den weiteren Rückgang des Platzierungsvolumens ist die anhaltende Zurückhaltung von privaten Anlegern aufgrund der relativ hohen Attraktivität festverzinslicher Anlageformen. Dazu kommt die schwierige Situation an den Immobilienmärkten, die dieses, bislang dominierende Segment schwächt. Auch stand den Anlegern ein immer größer werdendes Angebot an ELTIFs zu Verfügung. Negative Meldungen zu Insolvenzen und schlechte Nachrichten im Markt der geschlossenen Fonds in den vergangenen Monaten und Jahren trugen zusätzlich zur Verunsicherung der Anleger bei. Allerdings sind geschlossene Publikums-AIF – anders als offene Immobilienfonds – durch ihre geschlossene Struktur aktuell nicht dem Rückgabedruck seitens der Anleger ausgesetzt, was sie im aktuellen Marktumfeld nicht zu Verkäufen zwingt.

² Quelle: BNP Paribas – Review Wohninvestmentmarkt Deutschland Q4 2025

³ Quelle: DZ Hyp: Immobilienmarkt Deutschland 2026 von März 2026

⁴ Quelle: Scope Fund Analysis: Angebots- und Platzierungszahlen Geschlossene Publikums-AIF vom 24.02.2026

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 zur Schließung des Fonds wurden Beitrittserklärungen in Höhe von 25,13 Mio. € Kommanditkapital gezeichnet, von denen 6,69 Mio. € auf das Berichtsjahr entfallen. Inklusive Ausgabeaufschlag von 1,26 Mio. € betragen die Einlagen des Fonds damit zu seiner Schließung 26,39 Mio. €. Der Fonds hat damit zu seiner Schließung 539 Anleger mit 664 Verträgen/Zeichnungsscheinen.

I.2.2.2 Investition

Die mit Kaufvertrag vom August 2024 und Dezember 2024 erworbenen Objekte Berlin, Alt-Reinickendorf 36 – 36b (21 Wohnungen, rund 1.500 m² Mietfläche) und die Peter-Cornelius-Str. 12-14 in Erfurt (24 Wohnungen, ca. 2.300 m² Mietfläche) sind zum 01.04.2025 in das Eigentum der Handelsgesellschaft des Fonds (DFI Wohnen 2 GmbH) übergegangen.

Im Berichtsjahr (09.07.2025) hat der Fonds einen Kaufvertrag für den Erwerb von 34 WE, 3 GE und 14 Stellplätzen im Objekt Stegenstr. 4 – 8 / Gravelottestr. 9 – 10 in Berlin Steglitz unterschrieben, das Objekt ist zum 01.11.2025 in das Eigentum der Handelsgesellschaft übergegangen. Das Objekt wurde zu einem Kaufpreis von 8,5 Mio. € (2.519 €/m² / Faktor 17,4) erworben. Für Capex-Maßnahmen wurden 173 T€ eingestellt.

Der Investitionsstand des DFI Wohnen 2 lag zum Ende des Berichtszeitraums bei dreizehn Immobilien, davon zehn Bestands- und drei Handelsobjekte. Diese wurden in Summe für Kaufpreise von 34,52 Mio. € erworben. Der durchschnittliche m²-Preis lag bei 1.705 €. Die jährliche Ankaufsmiete betrug 1,90 Mio. €, was einem Ankaufsfaktor vom 17,91-fachen der Jahresnettokaltmiete im Fondsdurchschnitt entspricht. Das Fondsportfolio umfasst 283 Einheiten (267 Wohnungen und 16 Gewerbeeinheiten) mit 20.237 m² vermietbarer Fläche (18.607 m² Wohn- und 1.630 m² Gewerbefläche). Der durchschnittliche Vermietungsstand bei Ankauf lag für diese Immobilien bei 97,63 %.

Weitere Informationen zum Immobilienportfolio siehe unter I.3.5 Portfolio-Bestand, Veränderungen, Struktur auf Seite 12 dieses Berichtes.

I.2.2.3 Finanzierung

Die bis zur Fondsschließung (30.06.2026) eingereichten Zeichnungen wurden im Berichtsjahr voll eingezahlt und standen dem Fonds für Investitionen zur Verfügung.

Die mit Kaufverträgen in 2024 gebundenen Objekte in Erfurt und Berlin Reinickendorf wurden durch Darlehen finanziert, die zur Kaufpreisfälligkeit zur Auszahlung gelangten. Im Einzelnen waren das:

Berlin-Reinickendorf: 2,2 Mio. €; Erfurt: 3,64 Mio. €

Zur Kaufpreisfälligkeit des Objektes Gravelottestr. konnte ein Darlehen über 6 Mio. € zur Auszahlung gebracht werden.

Detailed information is in Chapter I.3.6 Financing (Page 13 of this report) depicted.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung gemäß Anlagebedingungen von 92,57 % (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 57,36 %.

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 zum 01.01.2025 regional auf zwei Verwaltungsgesellschaften für die Objekte in Berlin bzw. Sachsen / Thüringen neu aufgestellt, wobei die Mietbuchhaltung und das Berichtswesen zusammen mit der Verwaltung der Berliner Bestände zentralisiert wurden.

I.2.2.4.1 Objektbestand

Mit dem Besitzübergang der Objekte in Berlin, Alt-Reinickendorf bzw. Gravelottestr. sowie des Objektes in Erfurt erhöhte sich der in Bewirtschaftung befindliche Immobilienbestand um drei Objekte bzw. 79 Wohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten und umfasste zum Jahresende 2025 dreizehn Objekte mit 283 Einheiten (davon 267 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten). Die vermietbare Fläche lag bei 20.237 m² (davon 18.607 m² Wohn- und 1.630 m² Gewerbefläche).

I.2.2.4.2 Kennzahlenentwicklung

Zum 31.12.2025 weist der Bestand eine Vermietungsquote von 96,82 % auf, wobei sich die Leerstände auf die Objekte in Coswig und Gotha konzentrieren.

Die basierend auf der Monatsmiete Dezember hochgerechnete Jahresmiete betrug 1,97 Mio. €. Im Vergleich zur Ankaufsmiete von 1,9 Mio. € konnte ein Zuwachs von +3,7 % erreicht werden. In nachfolgender Übersicht sind die wesentlichen Kennziffern zum Berichtstichtag für den Objektbestand, im Vergleich zum Ankaufszeitpunkt dargestellt. Die Objekte Berlin, Gravelottestr. sowie Erfurt, Peter-Cornelius-Str. werden aufgrund der Regelungen des KAGB, nach welcher der Kaufpreis in den ersten zwölf Monaten als Verkehrswert gilt, noch mit dem Kaufpreis gezeigt.

	Ankauf	31.12.2025	Entwicklung
Verkehrswerte	34,52 Mio. €	36,16 Mio. €	+4,75 %
Like-for-Like-Bestand	16,25 Mio. €	17,89 Mio. €	+10,09 %
Vermietungsstand (m ²) ⁵	97,63 %	96,82 %	-0,81 %-Pkt.
Jahresnettokaltmiete	1,90 Mio. €	1,97 Mio. €	+3,7 %

⁵ Vermietungsstand ohne nicht vermietbare Flächen in Bochum und München

I.2.2.4.3 Forderungen gegenüber Mietern

Die Außenstände von Mietern lagen zum Jahresende 2025 bei 131,7 T€ (VJ 71,43 T€). Im Berichtszeitraum gab es Forderungsverluste i. H.v. 27 T€. Der Aufwuchs der Außenstände und die Forderungsverluste entsprechen 3 % der hochgerechneten jährlichen Bruttowarmmiete per 31.12.2025.

I.2.2.3.4 Investitionen in den Objektbestand

Im Berichtsjahr mussten – nach Zwangsräumungen säumiger Altmietler und fluktuationsbedingten Auszügen – eine Vielzahl Wohnungen in einen vermietungsfähigen Zustand gebracht werden.

2 weitere Maßnahmen aus dem Vorjahr wurden abgeschlossen:

- Abriss von baufälligen Garagen in der Waldstraße in Coswig und Begrünung der Fläche
- Abriss und Neuaufbau der Dachterrassendichtung und -dämmung in der Hoflößnitzstraße in Radebeul

Für weitere Details verweisen wir auf I.3.7.

I.2.2.5 Liquidität

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

Gesellschaft	€
DFI Wohnen 2	3.587.618,69
2 H GmbH	226.996,80
F 201 KG	175.604,96

I.2.2.6 Auszahlungen an die Anleger und anrechenbare Steuern

Die Auszahlungsberechtigung beginnt ab dem zwölften der Einzahlung folgenden Monatsersten. Die Auszahlungen wurden an alle auszahlungsberechtigten Anleger in der prognostizierten Höhe von jährlich 3,00 % des Kommanditkapitals wie folgt vorgenommen:

Auszahlungs-termin ⁶	Auszahlungs-zeitraum	Auszahlungs-höhe	€
31.03.2025	Jan.-Apr.	1,00 %	100.041,75
31.07.2025	Mai-Aug.	1,00 %	128.032,50
30.11.2025	Sept.-Dez.	1,00 %	160.854,38
Summe		3,00 %	388.928,63

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 6.195,38 € angefallen.

I.2.2.7 Gesellschafterversammlungen und Beschlussfassungen

Mit Schreiben vom 28.08.2025 wurden die Gesellschafter form- und fristgerecht zur ordentlichen Gesellschafterversammlung am 19.09.2025 in Dresden eingeladen. Die Tagesordnung sah neben dem Bericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Vorstellung und Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024, die Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 31.12.2025 auch die Entlastungsbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2024 vor.

Sämtliche Beschlussanträge wurden durch die Gesellschafter einstimmig angenommen. Weitere Details zu den Beschlussfassungen enthält das Protokoll, welches mit Schreiben vom 07.10.2025 an alle Gesellschafter versandt wurde.

Im schriftlichen Umlaufverfahren wurde im Dezember eine Gesellschafterversammlung durchgeführt. Auf der Tagesordnung standen der Austausch der Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Sitzverlegung nach Ebermannstadt jeweils einhergehend mit der Änderung der Anlagebedingungen. Auch diese Beschlussanträge wurden angenommen.

Aufgrund seiner Ermächtigung hat der Anlegerausschuss in Vertretung der Gesellschafterversammlung den Ankauf des Objektes Berlin, GravelotteStr. 9 – 10 / Johanna-Stegen-Str. 4 - 8 befürwortet.

I.2.3 Ertragslage

Ergebnis	2024 in T€	2025 in T€
Erträge	144,2	328,3
Aufwendungen	-1.903,7	-1.575,2
Ordentlicher Nettoertrag	-1.759,5	-1.246,9
Veräußerungsgeschäfte	0,0	0,0
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.759,5	-1.246,9
Zeitwertänderung	-130,8	1.419,5
Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.890,3	172,6

Die Fondsgesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2025 ein Jahresergebnis in Höhe von 172,6 T€ aus.

Die Erträge des Geschäftsjahres 2025 beinhalten Zinserträge aus Darlehen an die Objektgesellschaften in Höhe von 303,7 T€, aus Anlagen in Festgeldkonten in Höhe von 23,5 T€ sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellung in Höhe von 1,1 T€.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2025 beinhalten die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptions- und Marketingkosten) in Höhe von 962,7 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 458,9 T€ und weitere Kosten in Höhe von 86,9 T€.

⁶ 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)

I.2.4 Finanzlage

Kapitalstruktur	2024 in T€	2025 in T€
Kurzfristige Verbindlichkeiten	304,6	263,3
Eigenkapital (Kapitalanteile)	15.916,7	21.300,2
Eigenkapital (nicht realisierte Gewinne/ Verluste (-) aus der Neubewertung)	-327,8	1.091,7
Bilanzsumme	15.893,5	22.655,2

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen (246,8 T€, Vorjahr 292,7 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und gegenüber Gesellschaftern (16,6 T€, Vorjahr 11,8 T€) sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (22.391,9 T€, Vorjahr 15.588,9 T€).

Das Kommanditkapital (inkl. Ausgabeaufschlag 26.388,1 T€, Vorjahr 19.362,6 T€) ist zum Bilanzstichtag vollständig eingezahlt. Der Ausgabeaufschlag (Agio) wurde auf die Kapitalrücklage verbucht (1.256,1 T€, Vorjahr 921,6 T€). Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 172,6 T€ und die realisierten und nicht realisierten Verluste von 3.679,1 T€ aus den Vorjahren entsteht bei anrechenbaren Steuern von 20,5 T€ (Vorjahr 14,3 T€) in Summe ein Eigenkapital in Höhe von 22.391,9 T€ (Vorjahr 15.588,9 T€).

Liquidität (Kapitalflussrechnung)	in T€	in T€
Periodenergebnis	172,6	
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-46,0	
Sonstige zahlungsunwirksame		
+/- Aufwendungen und Erträge	-1.419,5	
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten		
+/- aus anderen Lieferungen und Leistungen	3,1	
- Zinserträge	-327,2	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-1.617,0
Rückzahlung/Auszahlungen für Darlehen an Beteiligungsgesellschaften	-3.085,0	
Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.000,0	
+ Erhaltene Zinsen	249,4	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-5.835,6
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	7.751,9	
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	0,0	
- Gezahlte Zinsen	0,0	
- Auszahlungen an Gesellschafter	-393,5	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		7.358,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.681,8	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	-94,2	
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		3.587,6

Die Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 3.587,6 T€. Alle Einlagen sind eingefordert und vollständig eingezahlt.

I.2.5 Vermögenslage

Vermögenswerte	2024 in T€	2025 in T€
Langfristige Vermögenswerte	6.196,2	10.571,7
Kurzfristige Vermögenswerte	9.697,3	12.083,5
Bilanzsumme	15.893,5	22.655,2

Bei den langfristigen Vermögenswerten (10.571,7 T€, Vorjahr 6.196,2 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.

Die kurzfristigen Vermögenswerte bestehen aus Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften (8.495,9 T€, Vorjahr 5.289,3 T€) und Bankguthaben (3.587,6 T€, Vorjahr 3.681,8 T€). Im Vorjahr waren daneben noch nicht eingezahlte Einlagen von Anlegern in Höhe von 726 T€ enthalten.

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 positive Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 entspricht den Erwartungen. Die Vermögenslage ist geordnet.

I.3 TÄTIGKEITSBERICHT

I.3.1 Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

I.3.1.1 Fondsverwaltungsvertrag

Die Tätigkeit der DFI Deutsche Fondsimmobiliën Holding AG (im folgenden „KVG“) als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit dem Ablauf des Berichtsjahres beendet. Durch Gesellschafterbeschluss (Umlaufverfahren) aus dem Dezember 2025 wurde zum 31.12.2025/01.01.2026 die WIDe Wertimmobiliën Deutschland Fondsmanagement GmbH mit Sitz in Ebermannstadt als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Bafin hat dem Austausch zugestimmt. Mit der WIDe Wertimmobiliën Deutschland Fondsmanagement GmbH wurde am 20.01.2026 ein neuer Fondsverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf den im Berichtsjahr gültigen Vertrag mit der DFI Deutsche Fondsimmobiliën Holding AG.

Die Fondsgesellschaft hat mit Vertrag vom 24.03.2023 die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft DFI Deutsche Fondsimmobiliën 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 im Berichtsjahr auf externe Dienstleister ausgelagert:

a. Auf Ebene der KVG

- Datenschutzbeauftragter (Auslagerungsbeginn 01.02.2023, Auslagerungspartner Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth)
- Finanzbuchhaltung, Erstellung des Jahresabschlusses und Betriebliche Steuererklärungen (Auslagerungsbeginn 15.02.2021, Auslagerungspartner Schorr Kasanmaschkeff Partnerschaftsgesellschaft mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater, Erlangen)
- Interne Revision (Auslagerungsbeginn 19.11.2021, Auslagerungspartner Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth)

- Informationssicherheitsbeauftragter (Auslagerungsbeginn 01.02.2023, Auslagerungspartner 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 Kasanmaschkeff Partnerschaftsgesellschaft mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater, Erlangen)
- Finanzbuchhaltung und Erstellung der Jahresabschlüsse der Objektgesellschaften (Auslagerungsbeginn 01.01.2023, 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 358,9 T€ berechnet.

Die KVG erhält eine Vergütung für die Konzeption des Beteiligungsangebotes in Höhe von 0,71 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Berichtsjahr waren dies 47,5 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 314,6 T€ (170 T€ Transaktionsgebühr und 144,6 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.

1.3.2 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.

1.3.3 Risikobericht

Die Angaben zum Risikomanagementsystem beziehen sich auf die im Geschäftsjahr mit der Verwaltung beauftragte KVG DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG. Nach Ende des Berichtsjahres wird der Fonds in das Risikomanagementsystem der neuen KVG WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH integriert.

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.

1.3.3.1 Risikoumfeld

Die anhaltenden Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten, die US-Zollpolitik sowie ein gedämpftes Wachstum haben die Märkte und damit die Geschäftstätigkeit der KVG im Geschäftsjahr 2025 beeinflusst. Nachdem sich die Inflationsrate, bedingt durch rückläufige Energiepreise im Berichtsjahr stabilisierte, sind auch die Leitzinsen gesunken, haben jedoch zwischenzeitlich die Talsohle „durchschritten“ und stellen weiterhin eine starke Belastung für Unternehmen dar.

Durch die Eskalation im Nahen und Mittleren Osten gab es im Jahr 2026 eine deutliche Trendumkehr. Weitere Zinsschritte der Europäischen Zentralbank werden bei einem Anhalten der Krise befürchtet.

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

1.3.3.2 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. Nach einem Rückgang der Zinseinstände 2025 wird ein deutlicher Anstieg im laufenden Jahr beobachtet, der vorwiegend der Krise im Nahen und Mittleren Osten zugerechnet werden kann.

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.

Insgesamt sind die Marktpreisrisiken als gering bis mittel einzustufen.

1.3.3.3 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 Gewerbemieter 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.3.3.4 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 ab dem 01.07.2025 in der Bewirtschaftungsphase befindet, liegt das Hauptaugenmerk der Liquiditätsplanung auf den geplanten Handelsaktivitäten, der Preisentwicklung im Baugewerbe und in der Planung und Budgetierung von Capex-Maßnahmen.

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.

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.

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

I.3.3.5 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 31.12.2025 das Risiko eines Instandhaltungsrückstaus als hoch, das Mietausfallrisiko als mittel ein.

I.3.3.6 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 melderlevanten 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.3.3.7 Risiko aus dem Einsatz von zusätzlichen Finanzinstrumenten

Zum Berichtsstichtag hat der AIF keine zusätzlichen Finanzinstrumente eingesetzt.

I.3.4 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Haftkapital, umlaufende Anteile

		31.12.2024	31.12.2025
Komplementärin	DFI Komplementär GmbH	0 €	0 €
Kommanditisten	Erlanger Consulting GmbH als Gründungskommanditistin	10.000 €	10.000 €
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin	18.431.000 €	25.122.000 €
Gesellschaftskapital		18.441.000 €	25.132.000 €
Ausgabeaufschlag		921.550 €	1.256.100 €
Einlagen		19.362.550 €	26.388.100 €
davon einbezahlt		19.014.300 €	26.388.100 €
Haftkapital		150.240 €	251.320 €
Umlaufende Anteile		18.441	25.132
Anzahl Gesellschafter		385	539

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich das Gesellschaftskapital durch die Annahme von Beitritten um 6,69 Mio. € erhöht (7,02 Mio. € inkl. Ausgabeaufschlag). Es handelt sich um 154 neue Gesellschafter.

I.3.5 Portfolio-Bestand, Veränderungen, Struktur

Immobilien- gesellschaft	Anzahl Objekte 31.12.2025	Wohnungen 31.12.2025	Gewerbe- einheiten 31.12.2025	Summe Einheiten 31.12.2025	Summe Einheiten 31.12.2024	Veränderung
2 H GmbH	3	79	3	82	0	+82
F 201 KG	10	188	13	201	201	+/-0
Summe	13	267	16	283	201	+82

Der AIF ist an zwei Immobilien-Gesellschaften beteiligt. Die Handelsgesellschaft 2 H GmbH hat im Berichtsjahr 3 Objekte übernommen, der Bestand in der DFI F 201 ist zum Vorjahr unverändert. Die Ankäufe sind unter I.2.2.2 Investition (Seite 6 dieses Berichtes) im Detail dargestellt.

I.3.5.1 Portfoliostruktur nach Lage

Bundesland	Anzahl Objekte	Verkehrswert ⁷	Miete zum Stichtag
Sachsen	8	15.200.000,00 €	42,03%
Thüringen	3	8.290.000,00 €	22,93%
Berlin	2	12.670.000,00 €	35,04%
Summe	13	36.160.000,00 €	100,00%

Der Investitionsschwerpunkt des Fonds lag zum Berichtsstichtag noch immer in Sachsen.

I.3.5.2 Portfoliostruktur nach Investitionsstrategie

Investitionsstrategie	Anzahl Objekte	Verkehrswert ⁷	Miete zum Stichtag
Handel	3	18.270.000,00 €	50,53%
Bestand	10	17.890.000,00 €	49,47%
Summe	13	36.160.000,00 €	100,00%

Sowohl anhand der Verkehrswerte als auch die Mieten ist das Portfolio zwischen Handel und Bestand nahezu gleichmäßig hälftig geteilt.

⁷ In den ersten zwölf Monaten gilt der Kaufpreis als Verkehrswert gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1. KAGB

I.3.6 Finanzierung

I.3.6.1 Darlehensbestand

Nr.	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
4	Erfurt, Peter-Cornelius-Str.	3.640.000,00 €	3,77 %	29.03.2028	endfällig
5	Berlin, Gravelottestr.	6.000.000,00 €	3,45 %	30.09.2029	endfällig
Summe		20.740.000,00 €	3,63 %		

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	20.740.000,00 €	100,00 %	20.740.000,00 €	100,00 %
Langfristig > 5 Jahre	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Summe	20.740.000,00 €	100,00 %	20.740.000,00 €	100,00 %

I.3.6.3 Durchschnittszins

Investitionsbereich	Nominaldarlehen	Zins p.a.	Restvaluta	Zins p.a.
Bestand	8.900.000,00 €	3,67 %	8.900.000,00 €	3,67 %
Handel	11.840.000,00 €	3,59 %	11.840.000,00 €	3,59 %
Fonds	20.740.000,00 €	3,63 %	20.740.000,00 €	3,63 %

I.3.7 Bewirtschaftung

Die dargestellte Entwicklung der Kennzahlen zeigt den Vergleich zum Ankaufszeitpunkt. Aus den im Berichtszeitraum erfolgten Besitzübergängen resultieren strukturelle Effekte, weshalb zusätzlich die Kennzahlen für den like-for-like Bestand ausgewiesen werden.

	31.12.2025	Ankauf	Entwicklung seit Ankauf
Jahresnettokaltmiete			
Bestand	1.018.351,92 €	953.223,40 €	+6,83%
Handel	955.282,21 €	947.307,88 €	+0,84%
Fonds	1.973.634,13 €	1.900.531,28 €	+3,85%
<i>like-for-like-Bestand</i>	<i>1.018.351,92 €</i>	<i>953.223,40 €</i>	<i>+6,83%</i>
Vermietungsstand (m²)			
Bestand	95,06%	96,32%	-1,26%-Punkte
Handel	100,00%	100,00%	-
Fonds	96,82%	97,63%	-0,81%-Punkte
<i>like-for-like-Bestand</i>	<i>95,06%</i>	<i>96,32%</i>	<i>-1,26%-Punkte</i>

Die Zahlen des like-for-like-Bestandes zeigen eine deutliche positive Entwicklung aus Mietanpassungen und Neuvermietungen zu Marktpreisen der Bestände in der Bestandsgesellschaft. Durch Fluktuation und ein konsequentes Vorgehen gegen Mietschuldner hat sich der Vermietungsstand zunächst verringert. Frei werdende Wohnungen müssen vor der Neuvermietung teils aufwendig hergerichtet werden.

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

Mietrückstände	Forderungen 31.12.2025	Forderungen 31.12.2024	Entwicklung in €
Summe	131.734,24 €	71.429,78 €	+60.304,49€
Zuwachs	60.304,46 €	entspricht 2,14 % der Bruttowarmmiete	

Als uneinbringliche Forderungen wurden 26.961,13 € im Wesentlichen von Altmietern in den Objekten Coswig ausgebucht.

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

Instandhaltung/Sanierung	Betrag	€/m²
2 H GmbH	21.589,12 €	2,99 €
F 201 KG	377.779,43 €	29,02 €
Summe	399.368,55 €	19,73 €

I.3.8 Wertentwicklung während des Geschäftsjahres

Zum 31.12.2025 waren 25.132 Fondsanteile zu je 1.000 € im Umlauf. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW) zu diesem Stichtag in Höhe von 22.391.932,16 € umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der Wert des einzelnen Anteils ergibt sich aus dem Gesellschaftsvermögen dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile (25.132) und beträgt 890,97 € je Anteil.

Durch die Zeichnungen der Anleger in 2025 (6.691 T€), den Entnahmen der Anleger in 2025 (395,1 T€) und unter Berücksichtigung des negativen realisierten sowie des negativen nicht realisierten Ergebnisses hat sich das Gesellschaftsvermögen im Geschäftsjahr von 15.588.903,32 € auf 22.391.932,16 € (um 43,6%) erhöht.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

I.4. ENTWICKLUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Im Berichtszeitraum wurde die Platzierung des Fonds abgeschlossen. Das von der Kapitalverwaltung angestrebte Eigenkapitalvolumen von mind. 25 Mio. € konnte erreicht werden. Der Fonds ist damit in die laufende Bewirtschaftung übergegangen.

Mit der Neustrukturierung der Hausverwaltung im Berichtsjahr kann nun eine neue Phase in der Entwicklung der Bestände des Fonds begonnen werden. Durch umfassende Wohnungssanierungen im Rahmen der Fluktuation und damit einher gehenden Steigerungen der Kaltmiete wird das Portfolio kontinuierlich weiterentwickelt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden an alle auszahlungsberechtigten Anleger prognosegemäße Auszahlungen in Höhe von 3 % p. a. der nominalen Zeichnungssumme geleistet. Zum 31.03.2026 sowie zum 31.07.2026 erfolgten zwei Auszahlungen des Jahres 2026 ebenfalls in der prognostizierten Höhe von jeweils 1 % für vier Monate (3 % p.a.).

Ebermannstadt, 24.08.2026

DFI Komplementär GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dieter Lahner

Johannes Lahner

Simon Piepereit

II. JAHRESABSCHLUSS

II.1 BILANZ

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN

A. Aktiva	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
1. Beteiligungen	10.571.701,26	6.196.185,94
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	3.587.618,69	3.681.751,77
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	8.495.927,54	5.289.282,10
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	348.250,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	378.000,00
Summe Aktiva	22.655.247,49	15.893.469,81

B. Passiva	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
1. Rückstellungen	246.754,30	292.720,72
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.461,02	11.845,77
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	14.100,01	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalanteile der Kommanditisten	20.044.130,90	14.995.166,54
b) Rücklagen	1.256.100,00	921.550,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.091.701,26	-327.813,22
Summe Passiva	22.655.247,49	15.893.469,81

II.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

INVESTMENTTÄTIGKEIT		31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
1.	Erträge		
	a) Zinsen und ähnliche Erträge	327.204,63	143.258,90
	b) Sonstige betriebliche Erträge	1.123,75	909,10
	Summe der Erträge	328.328,38	144.168,00
2.	Aufwendungen		
	a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	-3.650,00
	b) Verwaltungsvergütung	-368.034,30	-305.950,00
	c) Verwahrstellenvergütung	-50.000,00	-50.000,00
	d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-57.256,99	-31.576,95
	e) Sonstige Aufwendungen	-1.099.948,72	-1.512.510,29
	Summe der Aufwendungen	-1.575.240,01	-1.903.687,24
3.	Ordentlicher Nettoertrag	-1.246.911,63	-1.759.519,24
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.246.911,63	-1.759.519,24
5.	Zeitwertänderung		
	Erträge aus der Neubewertung	1.419.514,48	0,00
	Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-130.760,43
	Summe des nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres	1.419.514,48	-130.760,43
6.	Ergebnis des Geschäftsjahres	172.602,85	-1.890.279,67

II.3 ANHANG

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzes (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).

Übertragung der Verwaltung

Mit Wirkung zum 31.Dezember 2025/01. Januar 2026 ging das Verwaltungsrecht auf die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt über.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht	DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht	Berlin (bis 09.02.2026) Ebermannstadt (ab 10.02.2026)
Registereintrag	Handelsregister
Registergericht	Amtsgericht Charlottenburg (bis 09.02.2026) Amtsgericht Bamberg (ab 10.02.2026)
Register-Nr.	HRA 61216 B (bis 09.02.2026) HRA 13455 (ab 10.02.2026)

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 wurde nach dem Ertragswertverfahren gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt. 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 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.

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

		31.12.2025	Anteil am
		in Euro	Fondsvermögen
A.	Vermögensgegenstände		(netto) in %
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	10.571.701,26	47,21
2.	Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III.	Liquiditätsanlagen		
1.	Bankguthaben	3.587.618,69	16,02
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	0,00	0,00
3.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	8.495.927,54	37,94
4.	Zinsansprüche	0,00	0,00
5.	Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
6.	Andere	0,00	0,00
Summe Vermögensgegenstände		22.655.247,49	101,18
B.	Schulden		
I.	Verbindlichkeiten aus		
1.	Kredit	0,00	0,00
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3.	Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4.	Lieferungen und Leistungen	2.461,02	0,01
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	14.100,01	0,06
II.	Rückstellungen	246.754,30	1,10
Summe Schulden		263.315,33	1,18
C.	Fondsvermögen	22.391.932,16	100,00

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Gesellschaft hält seit dem 08.06.2023 eine 100%ige Beteiligung an der DFI Wohnen 2 H GmbH und eine 100%ige Beteiligung an der DFI F 201 GmbH & Co. KG in Ebermannstadt. Der Wert der Beteiligungen beträgt zum 31. Dezember 2025 insgesamt 10.571.701,26 Euro.

Bezeichnung der Gesellschaft	DFI Wohnen 2 H GmbH
Sitz der Gesellschaft	Ebermannstadt
Gesellschafter	DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Einlage (Stammkapital)	25.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2025	-320.803,15 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-276.804,99 €
Wert der Beteiligung	26.537,56 €

Bezeichnung der Gesellschaft	DFI F 201 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Ebermannstadt
Gesellschafter	DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %iger Kommanditist) DFI Komplementär GmbH (Komplementär)
Einlage (Kommanditeinlage)	10.000,00 Euro
Einlage (Rücklage)	9.445.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2025	8.012.876,66 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.230.072,60 €
Wert der Beteiligung	10.545.163,70 €

Barmittel und Barmitteläquivalente

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 3.587.618,69 Euro.

Forderungen an Immobilien-Objektgesellschaften

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 8.495.927,54 Euro (Vorjahr 5.289.282,10 Euro) umfassen verzinsliche Darlehen an die DFI Wohnen 2 H GmbH (8.495.927,54 Euro; Vorjahr 701.687,50 Euro) und an die DFI F 201 GmbH & Co. KG (0,00 Euro; Vorjahr 4.631.593,76 Euro). 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 im Vorjahr wurde eine Wertberichtigung der Forderung gegenüber der DFI Wohnen 2 H GmbH i. H. v. 43.999,16 Euro gebildet, welche im Berichtsjahr aufzulösen war.

Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 246.754,30 Euro, Vorjahr 292.720,72 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten und Gewerbesteuer in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	EUR
Gewerbesteuer 2023	18.302,00
Gewerbesteuer 2024	49.094,00
Gewerbesteuer 2025	66.684,00
Verwaltungskosten	58.918,90
Prüfungskosten	15.800,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	28.840,00
Haftungsvergütung	9.115,40
Gesamt	246.754,30

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (2.461,02 Euro) betreffen zum Bilanzstichtag unter anderem noch nicht bezahlte Gebühren und Dienstleistungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten betreffen noch nicht ausbezahlte Entnahmen (1.600,00 Euro) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Treuhandkommanditistin (12.500,01 Euro). Sie sind unverzinst. Sie sind wie im Vorjahr sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

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

Im Berichtszeitraum 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen.

Verwendungsrechnung sowie Entwicklungsrechnung über das Vermögen gemäß § 24 KARBV

Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.246.911,63
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.246.911,63
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV

	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	15.588.903,32
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-395.124,01
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	7.373.800,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.246.911,63
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.419.514,48
6. Eingeforderte ausstehende Einlagen	-348.250,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	22.391.932,16

Darstellung der Kapitalanteile der einzelnen Kommanditisten und des Komplementärs nach § 5 Gesellschaftsvertrag

Kapitalkonten	Komplementär in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Kapitalkonto I	0,00	25.132.000,00	25.132.000,00
ausstehende Einlage*)	0,00	0,00	0,00
2. Kapitalkonto II	0,00	1.256.100,00	1.256.100,00
3. Verrechnungskonto	0,00	-489.720,64	-489.720,64
4. Verlustvortragskonto	0,00	-4.598.148,46	-4.598.148,46
5. realisiertes Eigenkapital	0,00	21.300.230,90	21.300.230,90
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	1.091.701,26	1.091.701,26
7. Eigenkapital nach KAGB	0,00	22.391.932,16	22.391.932,16

Entwicklung der realisierten Verlustvortragskonten

	€
Stand 31.12.2024	-3.351.236,83
Verlust 2025	-1.246.911,63
Stand 31.12.2025	-4.598.148,46

*) Nicht gesellschaftsrechtlich geregelt

Angaben zum Nettoinventarwert (NIW)

		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW)	Euro	22.391.932,16	15.588.903,32	7.422.689,31
umlaufende Anteile		25.132	18.441	8.777
Wert des Anteils	Euro	890,97	845,34	845,70

Insgesamt wurden 25.132 Anteile zu 1.000,00 € ausgegeben und 25.132.000,00 Euro eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 22.391.932,16 Euro (VJ 15.588.903,32 Euro) 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 890,97 Euro (VJ 845,34 Euro) je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initial- und Transaktionskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 3,23 Prozent. Die Summe der Initialkosten beträgt 962.667,62 Euro (5,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes).

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. Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

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

Angaben zur Vergütung nach § 101 Abs. 2 Nr.1 HS. 2 KAGB

Im Berichtsjahr ist eine zusätzliche Verwaltungsvergütung (Transaktionsvergütung) für den Erwerb von Vermögensgegenständen in Höhe von 314.600,00 Euro angefallen (1,66 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes).

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

Im Berichtsjahr sind sowohl für die Treuhandkommanditistin als auch für die Verwahrstelle pauschale Mindestvergütungen von jeweils 50.000,00 Euro angefallen.

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 Aufwandserstattungen zu. Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

Angaben zu Ausgabeaufschlägen 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.

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

Im Berichtsjahr sind Transaktionskosten in Höhe von 1.506.887,55 Euro angefallen.

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

Die KVG hat entsprechend § 37 KAGB für ihre Mitarbeiter und Geschäftsleiter ein Vergütungssystem in einer Vergütungsrichtlinie festgelegt, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist. Sie stellt sicher, dass das Vergütungssystem mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von ihr verwalteten AIF im Einklang steht und dadurch nicht ermutigt, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind.

a) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	931.795,96 Euro
davon feste Vergütungen	931.795,96 Euro
davon variable Vergütungen	0,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	10,75
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

b) 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	689.874,41 Euro
davon an Führungskräfte	689.874,41 Euro
davon an übrige Mitarbeiter	0,00 Euro

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Abs. 3 Nr. 3 (§ 135 KAGB)

Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details
Gesellschaftsvertrag	Sitzverlegung der Gesellschaft und der Komplementärin nach Ebermannstadt	Verlegung aufgrund Beschluß Gesellschafterversammlung vom 03.12.2025
Anlagebedingungen	Austausch Kapitalverwaltungsgesellschaft	Änderung der Anlagebedingungen (Änderung des Vermögensverwaltungsmandats, neue Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Verlegung des Geschäftssitzes, durch Beschluß der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 03.12.2025) wirksam nach der Eintragung im Bundesanzeiger am 31.01.2026
Kapitalverwaltungsgesellschaft	neue Kapitalverwaltungsgesellschaft	WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH ab 31.12.2025/01.01.2026 durch Beschluß der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 03.12.2025 und Geschäftsbesorgungsvertrag vom 20.01.2026
Verwahrstelle	keine	
Abschlussprüfer	keine	
Auslagerungen	keine	
Bewertungsverfahren	keine	
Risikoprofil	keine	
Kosten	keine	
Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
Bisherige Wertentwicklung	Nettoinventarwerte liegen vor	Die Wertentwicklung kann den bisherigen Nettoinventarwerten entnommen werden. Diese werden im Anhang des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft ausgewiesen.

Angaben nach § 300 KAGB**a) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen**

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

b) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen. Der AIF wird künftig in das Liquiditätsmanagementsystem der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH einbezogen.

c) Aktuelles Risikoprofil und eingesetzte Risikomanagementsysteme
Eingesetztes Risikomanagementsystem

Der AIF befindet sich in der Bewirtschaftungsphase. Es wurden bis zum Bilanzstichtag Immobilieninvestitionen (mit Nutzen-Lasten-Übergang) in 13 Objekte getätigt.

Die KVG setzt für die Bewertung und Kontrolle der identifizierten Risiken das Softwaresystem aifExpert des Anbieters expecto AG ein.

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.

Aktuelles Risikoprofil

Es besteht das Risiko, dass aufgrund erhöhter Kaufpreise nicht wie geplant die prognostizierten Immobilieninvestitionen getätigt werden können oder diese zu einem im Vergleich zur Planung höheren Zinssatz finanziert werden müssen. Ferner besteht das Risiko, dass die 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. Aufgrund der Entwicklung der Mietpreise im Berichtsjahr und angesichts der Tatsache, dass in Deutschland weiterhin erheblicher Wohnungsmangel besteht, ist zum aktuellen Zeitpunkt kein erhöhtes Vermietungsmarktrisiko festzustellen.

Neben den Marktrisiken besteht das Risiko, dass Darlehen nicht oder nicht in gewünschter Höhe aufgenommen werden können. Dieses Finanzierungsrisiko wird zum Stichtag als gering bis mittel bewertet. Das Zinsänderungsrisiko kann bei einer nachteiligen Entwicklung negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Investmentvermögens haben. Die für das Investmentvermögen vereinbarten Bankfinanzierungen sind mit einer mittelfristigen Zinsbindung ausgestattet.

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 bis mittel 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 in Bezug auf das Risiko eines Instandhaltungsrückstaus als hoch und in Bezug auf das Mietausfallrisiko als mittel eingestuft.

Die KVG hat ein aktives Risikomanagement implementiert mit dem Ziel, frühzeitig auf negative Entwicklungen einzugehen und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

d) Angaben zum Leverage

Änderungen des maximalen Umfanges, in dem für den AIF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 0,852 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,012.

Sonstige Angaben

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Objektbeschreibung	Erwerbsdatum	Nutzen- / Lastenübergang	Baujahr
1	13407 Berlin, Alt-Reinickendorf 36, 36 a&b	Mehrfamilienhäuser	29.08.24	01.04.25	1991
2	99096 Erfurt, Peter-Cornelius-Str. 12, 14	Wohnhaus	16.12.24	01.04.25	1910
3	12167 Berlin, Joh-Stegen-Str. 4, 6, 8, Gravelottestr. 9, 10	Wohn- und Geschäftshaus	09.07.25	01.11.25	1996

Im Berichtsjahr erfolgten keine Verkäufe.

Verzeichnis von über Objekt-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung gem. § 25 KARBV

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Objektbeschreibung	Nutzen- / Lasten-übergang	Baujahr	Grundstücksgröße m²	Nutzfläche m²		
						gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen
1	01640 Coswig, Moritzburger Str. 39-47 (ungerade)	Wohnanlage	01.01.24	1914	5.230	1.602	-	1.602
2	01640 Coswig, Moritzburger Str. 54-66 (gerade)	Wohnanlage	01.01.24	1923	10.960	2.028	-	2.028
3	01640 Coswig, Waldstr. 14-22 (gerade)	Wohnanlage	01.01.24	1922	6.840	1.241	-	1.241
4	01099 Dresden, Louisenstr. 91	Mehrfamilienhaus	01.01.24	1898	618	588	-	588
5	01099 Dresden, Louisenstr. 93	Mehrfamilienhaus	01.01.24	1898	240	275	-	275
6	99867 Gotha, Gerrit-Engelke-Str. 1, 3, 2, 4, 6	Mehrfamilienhäuser	01.10.24	1937	3.915	2.035	-	2.035
7	99867 Gotha, Kindermannstr. 126, 128	Mehrfamilienhäuser	01.10.24	1965	3.348	462	-	462
8	01445 Radebeul, Ahornstr. 2-8	Mehrfamilienhäuser	01.01.24	1937	3.090	1.205	-	1.205
9	01445 Radebeul, Altkötzschenbroda 23, 23A, 23B, 24, 24A, 24B, 24C	Wohn- und Geschäftshäuser	01.01.24	1996-98	1.740	1.787	1.034	753
10	01445 Radebeul, Hoflöbnitzstr. 2C-2F	Wohnanlage	01.01.24	1996	4.109	1.791	-	1.791
11	13407 Berlin, Alt-Reinickendorf 36, 36 a&b	Mehrfamilienhäuser	01.04.25	1991	1.976	1.517	-	1.517
12	99096 Erfurt, Peter-Cornelius-Str. 12, 14	Wohnhaus	01.04.25	1910	2.372	2.327	-	2.327
13	12167 Berlin, Joh-Stegen-Str. 4, 6, 8, Gravelottestr. 9, 10	Wohn- und Geschäftshaus	01.11.25	1996	2.453	3.373	595	2.778

Fremdfinanzierungs- quote in % per 31.12.2025	Verkehrswert in TEUR per 31.12.2025	Leerstands- quote gesamt am 31.12.2025	Restlauf- zeiten der Nutzungs- verträge	Neben- kosten bei Anschaffung in TEUR	Nutzungsentgelt- ausfallquote
49,5%	1.790	13,58%	-	206	9,50%
44,9%	2.650	0,00%	-	262	3,18%
48,5%	1.180	7,04%	-	126	7,03%
42,9%	850	0,00%	5 Jahre	81	0,00%
29,4%	350	0,00%	1 Jahr	23	0,00%
59,0%	2.170	9,54%	-	140	10,47%
61,5%	520	0,00%	-	166	0,00%
47,1%	2.000	0,00%	-	205	0,00%
51,6%	2.290	0,00%	1,5 Jahre	251	0,00%
50,5%	3.990	8,05%	-	438	1,72%
52,8%	4.170	0,00%	-	504	0,00%
65,0%	5.600	0,00%	-	708	0,00%
70,6%	8.500	0,00%	4 Jahre	1.144	0,00%

*) Für die Objekte unter den lfd. Nr. 12 und 13 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt.

Die Verkehrswertgutachten haben als wesentliche Ergebnisse die angegebenen Verkehrswerte ermittelt. Die Wertgutachten haben darüber hinaus keine wesentlichen Feststellungen getroffen.

Wesentliche Projekt- oder Bestandsentwicklungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge in Höhe von 328.328,38 Euro resultieren aus Zinserträgen in Höhe von 327.204,63 Euro aus Darlehen an die DFI F 201 GmbH & Co. KG und an die DFI Wohnen 2 H GmbH sowie aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen. Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 1.575.240,01 Euro, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 736.010,00 Euro resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 358.918,90 Euro, für die Konzeption in Höhe von 47.506,10 Euro, für das Marketing in Höhe von 79.622,90 Euro, für die Organisation der Kapitaleinwerbung in Höhe von 99.528,62 Euro, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 50.000,00 Euro, für die Treuhandvergütung in Höhe von 50.000,00 Euro sowie für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 57.256,99 Euro angefallen.

Aus der Neubewertung der Beteiligungen ergab sich ein nicht realisiertes Ergebnis von 1.419.514,48 Euro.

Ergebnisverwendung

Die Ergebnisse wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, haben sich bis zur Erstellung dieses Anhangs nicht ereignet.

Angabe gem. Art 7. der Taxonomie-Verordnung

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

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch die DFI Komplementär GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt 9.115,40 Euro brutto.

Geschäftsführer der DFI Komplementär GmbH waren im Berichtsjahr Herr Sebastian Bader, Herr Mark Münzing und Herr Matthias Ungethüm. Mit Wirkung zum 01.01.2026 wurden Herr Dieter Lahner, Herr Johannes Lahner und Herr Simon Piepereit als Geschäftsführer bestellt, die Herren Bader, Münzing und Ungethüm abberufen.

Gesellschafter

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin:

Name	DFI Komplementär GmbH
Sitz	Berlin (bis 08.02.2026) Ebermannstadt (ab 09.02.2026)
Rechtsform	GmbH
Gezeichnetes Kapital	25.000,00 Euro

Ebermannstadt, den 24.08.2026

DFI Komplementär GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dieter Lahner



Johannes Lahner



Simon Piepereit

III. BESTÄTIGUNGSVERMERKS DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 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 2025 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. August 2026

Rödl Audit GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Difflipp
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 der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 24. August 2026

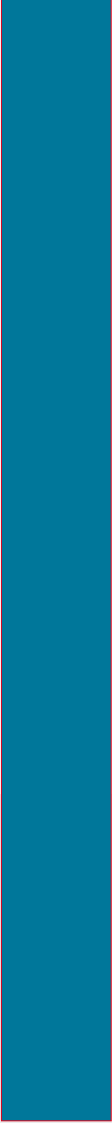
DFI Komplementär GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dieter Lahner

Johannes Lahner

Simon Piepereit

[illegible]



WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH

An der Wiesent 1 | 91320 Ebermannstadt
Telefon: +49 (0) 9194 33433-11 | Telefax: +49 (0) 9194 33433-33
E-Mail: info@wide-kvg.de | www.wide-kvg.de