



HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (vormals: HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG)

Hamburg

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg

Unternehmensgegenstand der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (Hanseatische) ist die Verwaltung geschlossener Immobilienfonds und geschlossener inländischer, EU- und ausländischer Investmentvermögen, welche nicht in Finanzinstrumente im Sinne des Kreditwesengesetzes investieren, insbesondere durch Übernahme der Konzeption, des Risikomanagements und administrativer Tätigkeiten für ein oder mehrere Investmentvermögen sowie des Vertriebs von Anteilen an geschlossenen Investmentvermögen.

A. Grundlagen

1. Geschäftsmodell

Die Hanseatische wurde am 14. Juni 2013 von der Alleingesellschafterin Profunda Vermögen GmbH Hamburg, in Vorbereitung auf das zum 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) neu gegründet.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 10. Juni 2020 wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung der Formwechsel der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH beschlossen. Die Gesellschaft wurde am 24. Juni 2020 im Handelsregister unter HRB 163211 eingetragen. Das Berichtsjahr 2020 stellt daher für die Gesellschaft das erste Geschäftsjahr in der Rechtsform der GmbH dar.

Die Profunda Vermögen GmbH, Hamburg, hat mit Wirkung zum 6. November 2019 die Aktien der Hanseatischen an die IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT, Hamburg, veräußert. Mit der IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT als herrschendem Unternehmen ist am 13. August 2020 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen worden. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 9. Dezember 2020 unter der Nummer HRB 163211.

Die Hanseatische hat ihren Sitz in Hamburg und unterhält keine in- oder ausländischen Niederlassungen.

Im Oktober 2013 hat die Hanseatische von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Regulierungsbehörde die Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem KAGB für geschlossene inländische Publikums-AIF, EU-Spezial-AIF und geschlossene inländische Spezial-AIF erhalten und zum 31.03.2014 der BaFin die Aufnahme des Geschäftsbetriebes angezeigt. Im Jahr 2020 hat die Hanseatische die Lizenzenerweiterung für offene Spezial-AIFs bei der BaFin eingereicht. Die Genehmigung wird im 2. Quartal 2021 erwartet, so dass geplant ist, im Jahr 2021 die ersten offenen Spezial-AIFs anbieten zu können.

Die beiden Hauptgeschäftsbereiche der Hanseatischen bestehen aus dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement und werden von je einem Mitglied der Geschäftsführung verantwortet. Im Portfoliomanagement der Gesellschaft erfolgt die Konzeption neuer Investmentvermögen, das laufende Fonds-, Asset- und Objektmanagement für den verwalteten Bestand der Investmentvermögen sowie die Betreuung der mehr als 8.200 Anleger mit über 16.900 Beteiligungen. Im Bereich Risikomanagement erfolgen das Risikocontrolling einschließlich des Liquiditätsmanagements sowie das aufsichtsrechtliche Meldewesen. Ferner sind dort u.a. die Compliance, Revision und Bekämpfung der Geldwäsche angesiedelt.

2. Ziele und Strategie

Die Hanseatische hat als regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Erhalt der Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung die Grundlage für ein stetiges Wachstum bei der Konzeption und dem Angebot von geschlossenen Investmentvermögen in dauerhafter Partnerschaft mit Investmentspezialisten als Geschäftsbesorger gelegt. Zuvor hatte sie mit der Übernahme unregulierter Dienstleistungen im kaufmännischen und technischen Management von Immobilieninvestitionen für bereits vor Einführung des KAGB bestehende geschlossene Fonds („Altfonds“) die Grundlage für langfristig zu erzielende Einnahmen geschaffen.

Mit IMMAC- und DFV-Gesellschaften, mit denen die Hanseatische seit November 2019 als Schwestergesellschaft im Konzern der IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT gesellschaftsrechtlich verbunden ist, hat sie ehemalige Emissionshäuser geschlossener Fonds und zudem langjährig erfahrene Immobilienspezialisten an ihrer Seite, mit denen der Qualitätsanspruch bei den Immobilieninvestments nicht nur im laufenden Asset- und Objektmanagement, sondern auch bei den Transaktionen der Investitionsphase sowie in der Exitphase bei Veräußerung der Immobilien gewährleistet wird.



Die Hanseatische bediente mit sieben im Berichtsjahr konzipierten AIF weiterhin alle gesetzlich definierten Anlegergruppen, also Privatkunden ebenso wie semiprofessionelle und professionelle Anleger, mit individuell an den Bedürfnissen dieser Anlegergruppen konzipierten Produkten.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Mit dem externen Schock der Corona-Pandemie endete eine mehr als ein Jahrzehnt währende Wachstumsphase, die mit dem Ende der Finanzkrise begann: Von 2010 bis 2019 stieg das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland jährlich um durchschnittlich 1,9 %. Die realen Nettoeinkommen pro Kopf sind zwischen 2010 und 2019 durchschnittlich um 2,5 % gestiegen; die Erwerbstätigenzahl erhöhte sich von 41,0 auf 45,1 Millionen Beschäftigte. Mit einer Arbeitslosenquote von 5,0 % herrschte 2019 nahezu Vollbeschäftigung. Infolge des starken und stetigen Wachstums und einer stabilitätsorientierten Wirtschafts- und Finanzpolitik war es Deutschland im gleichen Zeitraum gelungen, seine Verschuldung von 82,3 auf 59,6 % des BIP zu senken und 2019 erstmals seit 2002 die Maastricht-Schuldenregel einzuhalten.

Infolge der Corona-Pandemie geriet die deutsche Wirtschaft in eine der schwersten Rezessionen seit Jahrzehnten. Im Jahr 2020 ging das Bruttoinlandsprodukt um 5,0 % zurück. Nach dem Ende des ersten harten Lockdowns mit Lockerungen Anfang Mai war das konjunkturelle Tal aber bereits durchschritten. Die deutsche Wirtschaft kämpft sich nach dieser ersten schnellen Erholung allmählich weiter aus der Krise. Die pandemische Entwicklung im zweiten Halbjahr 2020 führt seit Anfang November zu einem erneuten Lockdown, der auch Mitte Februar 2021 noch andauert. Die Wirtschaftsleistung vor der immer noch anhaltenden Krise dürfte jedoch erst frühestens zur Mitte des Jahres 2022 wieder erreicht werden. Die erwartete Erholung der globalen Wirtschaft, die Unterauslastung der Produktionskapazitäten, aber auch die Frühindikatoren sprechen für eine Fortsetzung des Aufholprozesses. Für das Jahr 2021 wird mit einem Wachstum von 3,0 % gerechnet. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird weiterhin maßgeblich vom Pandemieverlauf und von den Maßnahmen zur Eindämmung beeinflusst.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Hanseatische ist im verwalteten Bestand mit Sozialimmobilien und Hotels betraut und verwaltete daneben drei AIF mit der Assetklasse „Unternehmensbeteiligungen“. Somit liegt ihr Tätigkeitsschwerpunkt zum einen sowohl in der Branche von Anbietern für geschlossene Sachinvestitionen als auch in der Sozialwirtschaft, so dass Rahmendaten der Pflege- und Klinikwirtschaft für die Unternehmensentwicklung Bedeutung haben. Bezüglich der Hotelinvestments ist die Entwicklung der Rahmenbedingungen der Hotelwirtschaft von Bedeutung.

2.1. Entwicklung der Branche geschlossener Investmentvermögen

Basierend auf den Ergebnissen eigener Markterhebungen der Ratingagentur Scope Analysis GmbH lassen sich tendenzielle Kernaussagen zum Markt geschlossener Investmentvermögen für Privatkunden im Rahmen der Konzeption von Publikums-AIF ableiten.

Im Jahr 2020 wurden 32 geschlossene Publikums-AIF (Vorjahr: 24) mit einem Eigenkapitalvolumen von zusammen 839 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mrd. Euro) emittiert. Das ist ein Volumenrückgang gegenüber 2019 um rund 32%. Ein wesentlicher Grund: Das durchschnittliche Emissionsvolumen der Fonds ist deutlich gesunken.

Während die Publikums-AIF in den Jahren 2017 bis 2019 einen deutlichen Volumenanstieg aufwiesen und das prospektierte Eigenkapitalvolumen in den Jahren 2018 und 2019 jeweils die Eine-Milliarde-Euro-Schwelle überschritt, wurde dieser Aufwärtstrend im Jahr 2020 gestoppt.

Ein Grund für das Unterschreiten der Eine-Milliarde-Euro-Schwelle ist die Corona-Pandemie. Geplante bzw. bereits strukturierte AIF wurden nicht in den Genehmigungsprozess gegeben und bei Produkten mit bereits erhaltener Vertriebszulassung erfolgte z.T. kein Vertriebsstart.

Ein weiterer Grund ist das Fehlen großvolumiger Fonds. Im Jahr 2020 kam kein AIF auf den Markt, dessen prospektiertes Eigenkapital über der 100 Mio. Euro-Marke lag, wohingegen im Jahr 2019 gleich vier Publikums-AIF diese Schwelle überschritten.

Wenig überraschend dominieren weiterhin Immobilienfonds die Segmentaufteilung mit 22 der 32 emittierten Fonds (EK-Volumen zusammen 590 Mio. Euro). Dahinter folgen sieben Private Equity-Fonds mit einem prospektierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von insgesamt rund 193 Mio. Euro. Erneuerbare Energien- und Multi-Asset Fonds bilden mit einem prospektierten Eigenkapital in Höhe von 52,5 Mio. Euro (zwei AIF) und 3,2 Mio. Euro (ein AIF) eine Nische.

Ein wesentlicher Treiber für die künftigen Emissionsaktivitäten sind die Dauer und die Auswirkungen der Corona-Krise. Für einige Immobiliensegmente bestehen aktuell hohe Unsicherheiten. Diese können auch 2021 negative Auswirkungen auf die Emissionsaktivitäten haben.

Vor allem Hotelfonds werden es in den kommenden Jahren aus Sicht der Ratingagentur Scope schwer haben. Besonders im Segment der Business- und Messe-/Kongresshotels wird eine Erholung aktuell nicht vor 2024 erwartet.

Auch Büroimmobilien werden zum Teil kritisch diskutiert, wengleich der erneute Lockdown den Wunsch, wieder mehr im Büro zu arbeiten, bei vielen Arbeitnehmern eher verstärkt hat.

Profiteure werden neben Wohnimmobilien die Bereiche HealthCare und Online-Logistik sein. Auch das Segment Infrastruktur sollte vor allem nicht zuletzt unter ESG-Gesichtspunkten attraktiv sein.

Alles in allem erwartet Scope für das Jahr 2021 jedoch noch keine Zunahme der Emissionsaktivitäten der geschlossenen Publikums-AIF, sondern eher ein Niveau leicht unterhalb des Vorjahres.

Gleichfalls trägt die Ausrichtung einer Vielzahl der Anbieter Früchte, für semiprofessionelle und professionelle/institutionelle Kunden Angebote zu konzipieren, die als Spezial-AIF und damit nicht für die Privatkundschaft angeboten werden und nicht Teil der Statistik sind. Diese Feststellungen bestätigen die bereits im letzten Jahr ermittelten Erwartungen auf Anbieterseite.

2.2. Entwicklung der Pflege- und Klinikwirtschaft und Bezug zum Geschäftsmodell



Die Immobilien der seitens IMMAC initiierten Investmentvermögen des Berichtsjahres betrafen stationäre Seniorenpflegeeinrichtungen in Deutschland und Irland. Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt durch weiterhin hohe Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie deutlich gestiegener Preise erwartungsgemäß anspruchsvoll.

Auch 2021 wird das Investitionsvolumen angesichts der großen Investorennachfrage lediglich durch das Produktangebot begrenzt. Immer mehr deutsche Investoren haben die defensive und konjunkturunabhängige Assetklasse Gesundheitsimmobilien im Blick, die als gute Alternative zu anderen etablierten Immobilien-Assetklassen gesehen werden, die in der Krise größeren Herausforderungen gegenüberstehen. Angesichts der demographischen Entwicklung in Deutschland und dem hohen Bedarf an professionellen Pflegeplätzen sowie altersgerechten, betreuten Wohnformen wird privates Immobilienkapital dringend benötigt, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Seine Marktstellung hat IMMAC dennoch beibehalten und kann auf das Vertrauen setzen, dass Betreiber und Verkäufer von Sozialimmobilien in die Verlässlichkeit und Nachhaltigkeit von IMMAC als Geschäftspartner haben. Gleichzeitig verfügt IMMAC, als einer der wenigen Spezialinvestoren im HealthCare-Markt, über die Möglichkeiten einer Markt- bzw. Länderallokation und kann so die eigenen Marktaktivitäten einkaufsoptimiert selbst steuern.

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen, Fachpflegeeinrichtungen und Rehakliniken, den wesentlichen Investitionsmärkten von IMMAC, blieben sowohl in Deutschland, Österreich als auch in Irland im Wesentlichen stabil bei jedoch zunehmenden regulatorischen Eingriffen des Staates, z.B. sowohl auf Ebene der Bundesländer in der Refinanzierung der Investitionskosten als auch bei technischen Anforderungen, wie z.B. sich sukzessive weiterentwickelnde Brandschutzanforderungen. Weiterhin sind die Rahmenbedingungen für Finanzierungen bei den Pächtern von IMMAC akquirierten Objekten, insbesondere die betriebsorientierten, im Hinblick auf eine umfangreiche Bankenregulierung und den daraus resultierenden erhöhten Sicherheiten- und Margenanforderungen der Banken intensiv zu beobachten.

Darüber hinaus ist aufgrund des geringen Angebotes auf dem deutschen Arbeitsmarkt der Bedarf der Betreiber an neuem, qualifiziertem Personal gestiegen, und kann in einigen Fällen schon nicht mehr sichergestellt werden, um die Einhaltung regulatorischer Vorgaben hinsichtlich der Personalausstattung in Seniorenpflegeeinrichtungen zu erfüllen.

Zudem ist weiterhin ein in Europa grenzüberschreitender Konzentrationsprozess in der Pflegewirtschaft feststellbar. Große börsennotierte Pflegekonzerne, insbesondere aus dem Ausland (z.B. Frankreich), verstärken ihr Wachstum durch den Zusammenschluss mit deutschen und österreichischen Pflegeheimbetreibern bzw. Betreibergruppen.

Der Ausbruch der Corona-Pandemie hat weltweit Ausmaße angenommen, die für die meisten kaum vorstellbar waren. Die Auswirkungen und Folgen, die diese Krise mit sich gebracht hat und noch bringen wird, werden für die Gesellschaft, Wirtschaft und Politik einschneidend und nachhaltig zu spüren sein. Da wir uns aktuell noch mitten in der Krise befinden, kann lediglich erahnt bzw. gemutmaßt werden, welche mittel- und langfristigen Veränderungen tatsächlich damit künftig einhergehen. Dies gilt auch für den Markt im Bereich Sozial- und Gesundheitsimmobilien. Es zeigt sich, dass im Vergleich zu anderen Branchen und Assetklassen der Bereich Gesundheit besonders auf humanitärer Ebene die Auswirkungen der Krise zu spüren bekommt. Auf Investorensseite konnten bis zum aktuellen Zeitpunkt nur geringe Auswirkungen auf den Pflege- und Sozialimmobilienmarkt festgestellt werden.

Dies gilt auch für die Investmentfonds der IMMAC. Die Pachten bzw. Mieten nahezu aller Pflege- und Rehaeinrichtungen in Deutschland wurden in 2020 durchgehend und werden weiterhin gezahlt. In Österreich wurden gleichfalls nahezu alle Pachten bzw. Mieten aller Pflegeeinrichtungen gezahlt. Für die einzige Rehaeinrichtung in Österreich wurde für zwei Monate die Pacht gestundet. Die Herausforderungen stellen sich seit Ausbruch der Pandemie daher bis jetzt weniger für Investoren und liegen verstärkt auf Betreiberseite.

Pflegemarkt Deutschland

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte 2018 mit einem Wachstum von knapp +4,41 % gegenüber 2017 etwas stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt. Dies geht aus den Veröffentlichungen der Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom Mai 2020 hervor.

Mit der im Dezember 2020 veröffentlichten „Pflegestatistik 2019“ wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im Pflegemarkt empirisch bestätigt. Basierend auf Daten aus Dezember 2019 ist die Anzahl pflegebedürftiger Menschen (im Sinne von § 14 SGB XI) im Vergleich zu 2017 um +21 % auf 4,1 Mio. gestiegen. Dieser sehr deutliche Anstieg der Pflegebedürftigen ist auch durch die Einführung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffes und der Erweiterung der Leistungsempfänger begründet. Entsprechend setzt sich der Wachstumstrend der vergangenen Berichtsperioden auch im Jahr 2019 weiter fort.

51 % der 4,1 Mio. Pflegebedürftigen wurden 2019 von Angehörigen zu Hause gepflegt und erhielten damit Pflegegeld. Die professionelle Versorgung pflegebedürftiger Menschen kann hingegen durch ambulante oder stationäre Dienstleistungen oder eine Kombination beider Leistungsarten erfolgen. Rund 49 % der Pflegebedürftigen wurden 2019 professionell versorgt. Diese teilten sich auf die vollstationäre und die ambulante Versorgung sowie die im Jahr 2019 erstmals erhobene Gruppe der Pflegebedürftigen des Pflegegrades 1 mit ausschließlich Leistungen der nach Landesrecht anerkannten Angebote zur Unterstützung im Alltag bzw. ohne Leistungen der ambulanten Pflege-/ Betreuungsdienste oder Pflegeheime auf. Die Gruppe mit ausschließlich landesrechtlichen Leistungen umfasste dabei 17.817 Pflegebedürftige im Pflegegrad 1. Die Gruppe ohne Leistungen der ambulanten Dienste oder Pflegeheime betrug 190.513 im Pflegegrad 1.

Die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen einschließlich Kurzzeitpflege im Jahr 2019 lag bei 818.317 Personen und ist damit konstant geblieben (818.289 im Vergleich zu 2017). Im Vergleich zu 2005 ist die Anzahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen um +24,5 % angestiegen. Die Versorgung durch ambulante Pflegedienste nahm zwischen 2005 und 2019 hingegen um beträchtliche +108,4 % zu. Bei Personen, die zu Hause ausschließlich durch Angehörige versorgt werden, ergibt sich im gleichen Betrachtungszeitraum ein Anstieg von rund +115,9 %. Hieraus ist ein sehr deutliches Wachstum des ambulanten Bereichs abzulesen und bestätigt den bereits länger anhaltenden Trend der Ambulantisierung. Leistungsanbieter können dort teils doppelt so hohe maximale Leistungsbeträge innerhalb eines Pflegegrades gegenüber der vollstationären Pflege erreichen. Der Grund dafür liegt im Abrechnungssystem. Insgesamt steigt damit einhergehend auch die Wettbewerbsintensität zwischen ambulanter und vollstationärer Pflege.

Aus dem Wachstum des Pflegesektors geht auch das Politikum des Fachkräftemangels hervor. Die Nachfrage nach Fachpersonal in der Pflege ist heute bereits hoch und wird künftig weiter steigen. Wie diese Nachfrage dauerhaft gedeckt werden kann, wird die Branche auch künftig beschäftigen.

Die 818.317 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot von 886.654 vollstationären Pflegeplätzen im Jahr 2019 zu 92,3 % aus. Parallel zum in den vergangenen Jahren kontinuierlichen Anstieg der Pflegebedürftigen ist auch das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen gestiegen. Innerhalb von 10 Jahren wuchs die Zahl der verfügbaren vollstationären Pflegeplätze von 818.608 im Jahr 2009 um knapp mehr als +8 % auf 886.654 im Jahr 2019. Zeitgleich ist die Anzahl der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen von 717.490 um +14 % auf 818.317 gestiegen.



In Deutschland existieren zahlreiche Prognosen zum Pflegemarkt. Allen gemeinsam ist, dass diese eine deutliche Zunahme der Pflegebedürftigen in Deutschland prognostizieren. Die jeweiligen Abweichungen der verschiedenen Vorausberechnungen können durch unterschiedlich gewählte Altersgruppen, Pflegequoten und/oder abweichende Betrachtungen der Versorgungsformen begründet sein.

Das Statistische Bundesamt weist beispielsweise in einer Modellrechnung bis 2030 ca. 4,1 Mio. und bis 2050 rund 5,4 Mio. Pflegebedürftige in Deutschland aus. Das RWI-Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2040 auf 4,98 Mio. Menschen steigt. Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,25 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert.

Der Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Speziellen sind Wachstumsmärkte und sie werden es aller Voraussicht nach auch bleiben. Bisher hat sich der Pflegeimmobilienmarkt als sehr krisenresistent erwiesen. Erste Studien zeigen, dass auch die Corona-Krise daran nur wenig geändert hat. Deutlich wird dies am Transaktionsvolumen im Bereich Sozial- und Gesundheitsimmobilien. 2020 erreichte der deutsche Markt für Gesundheitsimmobilien mit 3,38 Mrd. Euro ein Rekordergebnis. Pflegeheime konnten ihren Marktanteil noch einmal deutlich auf 72 % ausbauen. Auch bei der mittlerweile etablierten Sub Assetklasse betreutes Wohnen stieg der Anteil auf 14 %. Vor allem die im Vergleich zu Pflegeheimen geringeren regulatorischen Vorgaben sind der Grund für die starke Investorennachfrage. Hinzu kommt, dass die demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen und deren Folgen zwangsläufig zu einer höheren Nachfrage nach vollstationärer Pflege führen.

Um das Gesundheitswesen bei der Bewältigung der Corona-Pandemie zu unterstützen, hat der Bundestag das „Gesetz zum Ausgleich COVID-19 bedingter finanzieller Belastungen der Krankenhäuser und weiterer Gesundheitseinrichtungen“ kurz auch das sogenannte COVID-19-Krankenhausentlastungsgesetz, beschlossen. Dieses erhielt bereits am 25. März 2020 die Zustimmung durch den Bundestag und wurde zwei Tage später durch den Bundesrat bestätigt. Das Gesetz war eine Reaktion der Bundesregierung auf die durch die Corona-Krise entstandenen Herausforderungen von Einrichtungen im Gesundheitswesen. Ziel ist eine schnelle und kurzfristige finanzielle Unterstützung durch staatliche Mittel. Neben Krankenhäusern, Rehabilitationseinrichtungen und Vertragsärzten wird in dem Gesetz auch Pflegeeinrichtungen finanzielle Unterstützung zugesichert – der sogenannte Pflege-Rettungsschirm.

Rehamarkt Deutschland

Die Gesundheitsausgaben für Rehabilitation beliefen sich nach aktuellen Zahlen aus dem Jahr 2018 auf insgesamt 10,101 Mrd. Euro. In einem generell wachsenden deutschen Gesundheitsmarkt mit einem Volumen von 390,628 Mrd. Euro im Jahr 2018 ist der Rehabilitations- und Vorsorgemarkt mit einem Anteil von rund 2,6% ein relativ kleiner Teilmarkt. Die Deutsche Rentenversicherung (DRV) sowie die Gesetzliche Krankenversicherung (GKV) sind mit einem Anteil von zusammen rund 70% die bedeutendsten Reha-Träger.

Im Jahr 2018 verfügten die insgesamt 1.126 in Deutschland angesiedelten Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen über 163.688 Betten. Im Vergleich zum Vorjahr weist der Markt damit 578 Betten weniger auf. Die Zahl der Rehabilitationseinrichtungen hingegen hat sich im Vergleich zu 2017 ebenfalls (-16) reduziert. Im Gegensatz dazu stiegen im Jahr 2018 die Fallzahlen mit rund 1,993 Millionen an (2017: 1,974 Millionen). Auch die Pflagetage verzeichneten einen Anstieg um +166 Tage im Vergleich zum Vorjahr. Bedingt durch die sinkende Bettenzahl und den zeitgleichen Anstieg der Fallzahlen stieg die Bettenauslastung seit 1996 auf einen Höchststand von 84,1 %.

Insgesamt befinden sich mit 53 % mehr als die Hälfte aller Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen in Deutschland in privater Trägerschaft. Auf freigemeinnützige Träger entfallen 27 %, die übrigen 20 % werden Einrichtungen in öffentlicher Trägerschaft zugeschrieben. Im zeitlichen Verlauf betrachtet, ist vor allem ein Rückgang der privat geführten Rehabilitationseinrichtungen zu beobachten. Zwischen 2007 und 2017 sind diese um insgesamt 14 % zurück gegangen, während Einrichtungen in gemeinnütziger Trägerschaft lediglich um zwei Prozent gesunken sind. Grund für den starken Rückgang liegt laut einem Working Paper der Hans Böckler Stiftung in den Konzentrationsprozessen auf dem Rehabilitationsmarkt, von denen besonders kleine private Rehabilitationseinrichtungen betroffen sind.

Langfristig ist von einem steigenden Rehabilitationsbedarf auszugehen. Dies begründet sich unter anderem aus der demographischen Entwicklung, der Anhebung des Rentenalters sowie dem Anstieg chronischer Erkrankungen. Auch eine deutliche Zunahme von Stresssymptomen bzw. chronisch psychosomatischen Krankheitsbildern wird zukünftig den Bedarf nach Rehabilitationsleistungen beeinflussen. Allein auf Basis der demographischen Entwicklung in Deutschland prognostiziert die Bank für Sozialwirtschaft in ihrem Marktreport Rehabilitation bis zum Jahr 2030 einen Anstieg der Fallzahlen auf 2,04 Mio. Fälle. Dies entspricht gegenüber 2016 einer Steigerung um 1,03%.

Die Bank für Sozialwirtschaft geht in ihrem Marktreport davon aus, dass aufgrund des noch bestehenden Überangebotes an Kapazitäten in Verbindung mit den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen damit zu rechnen ist, dass auch zukünftig die Konsolidierung des Marktes voranschreiten wird.

Durch die Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Spezialversorgung für COVID-19 Patienten in Krankenhäusern waren nicht nur Akut-Kliniken, sondern auch viele der bundesweiten Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen von der Sondersituation betroffen. Da Krankenhäuser angehalten waren, geplante Operationen zu verlegen, um Kapazitäten für COVID-19 erkrankte Patienten zu schaffen, fielen auch die im Anschluss daran stattfindenden Rehabilitationsmaßnahmen weg. Hinzu kam die Sorge von Reha-Patienten, sich während des Reha-Aufenthaltes mit dem Virus anzustecken. Dies hatte einen starken Belegungsrückgang zur Folge, wodurch die Lage der Rehakliniken weiter angespannt war. Darüber hinaus wurden Vorsorgeeinrichtungen und Rehakliniken von den Behörden teilweise komplett vorübergehend geschlossen.

Um die Einnahmeausfälle aufzufangen, leistet das Bundesamt für Soziale Sicherung gemäß § 111d SGB V Ausgleichszahlungen für Vorsorge- und Rehabilitationsmaßnahmen. Über den Rettungsschirm der Bundesregierung hinaus unterstützen vereinzelte Bundesländer mit zusätzlicher Bereitstellung von finanziellen Mitteln für Reha-Kliniken.

Seit dem 07. Mai 2020 empfiehlt die Deutsche Rentenversicherung die Wiederaufnahme von Rehabilitierenden, sofern bestimmte Hygienevorschriften eingehalten werden. Durch hohe Hygienestandards, wie z.B. das Tragen von Schutzkleidung und verkleinerten Therapiegruppen, soll eine therapeutische Behandlung des Patienten trotz der aktuellen Lage gewährleistet werden. Die Reha-Einrichtungen haben in allen Bundesländern unter strengen Hygienemaßnahmen den Betrieb wieder aufgenommen.

Pflegemarkt Österreich

Der österreichische Pflegemarkt hat nach den derzeit aktuell zur Verfügung stehenden Daten von Statistik Austria im Jahr 2018 ein Marktvolumen von rund 5,895 Mrd. Euro erreicht. Davon wurden für die stationäre Pflege 3,187 Mrd. Euro und für die häusliche Pflege 2,708 Mrd. Euro aufgewendet. Die Finanzierung der Pflege erfolgte mit 4,378 Mrd. Euro zum Großteil durch staatliche Leistungen. Mit 1,397 Mrd. Euro waren die Aufwendungen der privaten Haushalte deutlich geringer.

Zum Ende des Jahres 2020 (Stand: Oktober) haben in Österreich 470.138 Personen Bundespflegegeld bezogen und waren damit gemäß Bundespflegegeldgesetz pflegebedürftig. 62,5 % davon waren Frauen und 37,5 % Männer.



Die Versorgung pflegebedürftiger Menschen wird in Österreich von öffentlichen Haushalten sichergestellt. Zum einen werden steuerfinanzierte Geldleistungen in Form des Bundespflegegeldes gemäß Bundespflegegeldgesetz (BPGG) gezahlt, zum anderen erfolgen steuerfinanzierte Sachleistungen zur Bereitstellung von (teil-)stationären Pflegeeinrichtungen, ambulanter Versorgung und weiteren sozialen Diensten. Der Aufwand für Sachleistungen wird gemäß Vereinbarung zwischen Bund und Ländern von den Bundesländern Österreichs getragen. Die Länder verpflichten sich für einen Mindeststandard an ambulanten, teilstationären und stationären Diensten (soziale Dienste) für pflegebedürftige Personen zu sorgen.

Seit Juli 2011 unterstützt der Bund die Länder bei der Bereitstellung der notwendigen Pflegeinfrastruktur zur Langzeitpflege durch das Pflegefondsgesetz. Hiermit werden den Ländern über einen Bevölkerungsschlüssel Mittel aus einem Pflegefonds zugewiesen, der von 2011 bis 2014 Zweckzuschüsse von insgesamt 685 Mio. Euro gewähren sollte. Mit der Novelle zum Pflegefondsgesetz vom 6. August 2013 wurde die Dotierung des Pflegefonds für die Jahre 2015 und 2016 mit einer Gesamthöhe von 650 Millionen Euro sichergestellt. Als Ergebnis der abgeschlossenen Verhandlungen zum Finanzausgleich im Jahr 2016 konnte eine Dotierung für die Jahre 2017 bis 2021 von insgesamt 1.914 Millionen Euro erzielt werden. Seit dem Jahr 2018 wird eine jährliche Anpassung der Dotierung des Pflegefonds um 4,5 % vorgenommen.

In Bezug auf die Entwicklung der Zahl der Pflegeheime ist ein positiver Trend zu beobachten. Wurden im Jahr 2011 in Österreich insgesamt 862 Pflegeheime mit 74.870 Betten betrieben, waren es 2020 (Stand: Dezember) laut Infoservice des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz bereits 968 Einrichtungen. Vor dem Hintergrund der in Österreich prognostizierten demographischen Entwicklung wird die Nachfrage nach einer Pflegeinfrastruktur zukünftig steigen. Während in Österreich im Jahr 2020 zu Jahresbeginn 447.047 Personen 80 Jahre oder älter waren, wird die Anzahl der Menschen in dieser Altersgruppe bis 2030 um 46% steigen, auf dann 627.130 Menschen. Das österreichische Institut für Wirtschaftsforschung geht entsprechend in einer Prognoserechnung davon aus, dass im Jahr 2030 mit 634.867 die Zahl der Bundespflegegeldbezieher um +38,9% höher sein wird als noch 2016. Gleichzeitig wird ein Anstieg der staatlichen Aufwendungen für Geld- und Sachleistungen auf 6,686 Mrd. Euro in 2030 prognostiziert.

Der österreichische Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Speziellen sind Wachstumsmärkte und sie werden es aller Voraussicht nach auch bleiben. Die demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zwangsläufig zu einer höheren Nachfrage, die es gilt durch öffentliche und private Institutionen zu bedienen.

IMMAC Austria hat in Bezug auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie ein positives Zwischenfazit ziehen können. Nahezu alle Mietzahlungen wurden ohne Einschränkungen durch die Pflegeheimbetreiber getätigt, sodass es bisher keine nennenswerten Einbußen auf wirtschaftlicher Seite zu verzeichnen gab. Die Folgen der Pandemie werden laut Einschätzung von IMMAC Austria u.a. in der Auslastung der Pflegeheime zu spüren sein. Pflegeheime mit einer hohen Anzahl an Doppelzimmern werden diese mittelfristig voraussichtlich nicht mehr voll belegen können. Abstandsregelungen und Hygienevorschriften haben zur Folge, dass Doppelzimmer zunächst lediglich als Einzelzimmer fungieren können. Auslastungsquoten von mehr als 95 % werden damit in Heimen mit einer hohen Zahl an Doppelzimmern künftig womöglich nicht weiter gehalten werden können.

Eine weitere Folge der Pandemie könnten neue bauliche Verordnungen sein. Um Abstands- und Hygienevorschriften einhalten zu können, ist davon auszugehen, dass Heime bauliche Maßnahmen durchführen müssen. Dadurch entstehen sowohl Investoren als auch Betreibern Kosten, die konkret auf die Pandemie zurückgeführt werden können und finanzielle Einbußen mit sich bringen. Welche Verordnungen und Vorgaben dies im Detail sein werden, ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar.

Eine mögliche positive Folge aus der Corona-Pandemie ist eine ansteigende Nachfrage nach vollstationärer Dauerpflege. IMMAC Austria geht davon aus, dass die Nachfrage nach 24-Stunden-Betreuung aufgrund der durch die Krise verursachten Unsicherheiten zurück gehen wird. Auch vor dem Hintergrund der in Österreich prognostizierten demographischen Entwicklung wird die Nachfrage nach einer Pflegeinfrastruktur zukünftig weiter steigen.

Rehamarkt Österreich

In Österreich kommen für den Fall der (medizinischen) Rehabilitation unterschiedliche Versicherungsträger auf. Entsprechend der Zuständigkeitsverteilung treten die Unfallversicherungsträger, die Pensionsversicherungsträger und die Krankenversicherungsträger als Kostenträger in der österreichischen Sozialversicherung auf. Dabei bestanden bis einschließlich des Jahres 2019 insgesamt 21 Sozialversicherungsträger. Zum 1. Januar 2020 trat jedoch eine bereits im Jahr 2018 durch den Nationalrat beschlossene Reform in Kraft, in der beispielsweise die bisherigen 9 Gebietskrankenkassen zur Österreichischen Gesundheitskasse (kurz ÖGK) zusammengeführt wurden. Die letztendlich aus der Reform hervorgehenden nunmehr 5 Sozialversicherungsträger agieren unter einem Dachverband, der den bisher agierenden Hauptverband ablöst. Bei den 5 Sozialversicherungsträgern handelt es sich um die Österreichische Gesundheitskasse (ÖGK), die Versicherungsanstalt für den öffentlichen Dienst, Eisenbahnen und Bergbau (BVAEB), die Sozialversicherung der Selbstständigen (SVS), die Pensionsversicherungsanstalt (PVA) sowie die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt (AUVA). Die Aufgabe des Dachverbandes ist es dabei, „eine bundesweit einheitliche Versorgung der Versicherten zu gewährleisten und die vorhandenen Qualitätsstandards zu halten und zu verbessern“.

Die österreichische Sozialversicherung beruht auf den Prinzipien der Pflichtversicherung, Solidarität sowie Selbstverwaltung und wird überwiegend durch Versicherungsbeiträge finanziert. Neben Leistungen, wie beispielsweise die stationäre und ambulante Versorgung in Krankenanstalten, haben die Versicherten in Österreich auch einen rechtlichen Anspruch auf Rehabilitationsmaßnahmen. In Österreich waren im Jahr 2019 rund 8,9 Millionen Menschen bzw. 99,9% der Bevölkerung krankenversichert, wodurch dieser Rechtsanspruch fast für die gesamte österreichische Bevölkerung besteht.

Gemäß dem Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz (kurz BMSGPK) umfasst der österreichische Rehabilitationsmarkt im Jahr 2019 insgesamt 81 Rehabilitationszentren. Die Ausgaben der österreichischen Sozialversicherung im Bereich Rehabilitation wurden 2019 zum größten Teil von der Pensionsversicherung getätigt, während die Unfallversicherung die geringsten Ausgaben für den Bereich Rehabilitation aufweist.

Das Land Österreich verfügt über einen sogenannten Rehabilitationsplan 2016, der wiederum auf dem Rehabilitationsplan 2012 aufbaut. Hier wird der Status-Quo ausgewiesen und der Bedarf im Jahr 2020 nach Rehabilitations-Indikationsgruppe berechnet. Der Rehabilitationsplan gilt in diesem Zusammenhang als wegweisend, da er von der Forschungs- und Planungs GmbH Gesundheit Österreich im Auftrag des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger erstellt wurde. Der Rehabilitationsplan 2020 wird voraussichtlich im Jahr 2021/2022 veröffentlicht. Entsprechend liegen aktuell nur die Daten und Aussagen aus dem Rehabilitationsplan 2016 vor, auf die nachfolgend Bezug genommen wird.

Der Rehabilitationsplan 2016 leitet für gesamt Österreich einen steigenden Bedarf an Rehabilitationsplätzen ab. Gründe für den ansteigenden Bedarf liegen in der demographischen Entwicklung Österreichs: Sowohl die Gesamtbevölkerung als auch insbesondere die 65-Jährigen und Älteren werden stark zunehmen. Entsprechend kann hier von einer besonders hohen Nachfrage in Zukunft ausgegangen werden. Die Forschungs- und Planungs GmbH Gesundheit Österreich gibt darüber hinaus im Rehabilitationsplan 2016 an, dass sich der zukünftige Bedarf an Rehabilitationszentren im stationären Bereich schwerpunktmäßig auf die Rehabilitations-Indikationsgruppen Bewegungs- und Stützapparat, Neurologie, Herz-Kreislauf-Erkrankungen sowie psychische und psychosomatische Erkrankungen verteilen wird.



Aufgrund der Corona-Pandemie konnte in den österreichischen Reha-Kliniken der Normalbetrieb aufgrund der fehlenden Nachfrage nur sehr eingeschränkt bzw. vorübergehend gar nicht weitergeführt werden. Lediglich Akut-Reha-Patienten wurden in Reha-Kliniken aufgenommen und behandelt. Im Reha Zentrum Münster in Tirol wurde vorübergehend ein Notanschlusskrankenhaus für COVID-19 Patienten eingerichtet. Seit Juni 2020 läuft der Normalbetrieb in österreichischen Reha-Einrichtungen wieder – unter Einhaltung der auferlegten Sicherungs- und Hygienemaßnahmen.

In Österreich wurden alle Pachten bzw. Mieten aller Pflegeeinrichtungen gezahlt. Für die einzige Rehaeinrichtung in Österreich wurde für zwei Monate die Pacht gestundet.

Pflegemarkt Irland

Das Gesundheits- und Sozialsystem in Irland bietet den Bürgern unterschiedliche Formen der finanziellen Unterstützung für den Fall, dass der jeweilige Bürger selbst nicht in der Lage ist, für seinen Lebensunterhalt aufzukommen. Eine Pflegeversicherung, wie sie aus dem deutschen Kontext bekannt ist, existiert in Irland nicht. Im Jahr 2009 wurde von der irischen Regierung der sogenannte Nursing Homes Support Scheme eingeführt. Dieser regelt die finanzielle Unterstützung aus öffentlichen Geldern für Personen, die sich in vollstationärer Langzeitpflege befinden und selbst nicht in der Lage sind, für die Pflegekosten aufzukommen. Im Volksmund wird dieses System auch „Fair Deal System“ genannt. Pflegeheimbetreiber von gemeinnützigen oder privaten Einrichtungen verhandeln mit dem National Treatment Purchase Fund (NTPF) eine wöchentliche Rate, die alle Kosten für Pflege, Verpflegung, Unterkunft und Investitionen umfasst; die sogenannte Fair Deal Rate.

Die durchschnittliche wöchentliche Fair Deal Rate aller privaten und gemeinnützigen Pflegeeinrichtungen in Irland stieg seit Einführung des Fair Deal Systems jedes Jahr an. Im Jahr 2010 lag die durchschnittliche Rate bei 848 Euro wöchentlich. Für das Jahr 2020 (Stand November) konnte eine durchschnittliche Rate von 1.012 Euro pro Woche ermittelt werden. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 19 %.

Vollstationäre Pflege wird in Irland sowohl von öffentlichen als auch gemeinnützigen und privaten Betreibern angeboten. Insgesamt hatten zuletzt im Dezember 2020 insgesamt 573 vollstationäre Pflegeeinrichtungen in Irland eine Betriebserlaubnis. Die Zahl der angebotenen Betten belief sich dabei auf 32.048 im genannten Jahr.

Irland hat im Vergleich zu anderen europäischen Ländern eine deutlich jüngere Bevölkerung. Gemäß der Bevölkerungsfortschreibung für das Jahr 2020 ist ein Drittel der Iren im Alter zwischen 0-24 Jahren. Die Altersgruppe von 25-64 Jahren umfasst rund 53 %. Der Bevölkerungsanteil der Personen, die 65 Jahre oder älter sind, beträgt 14,5 %. In Irland ist der demographische Wandel dementsprechend noch nicht so weit fortgeschritten wie in anderen europäischen Ländern. Dennoch lässt sich in den vergangenen Jahren ein konstanter Trend hinsichtlich einer alternden Bevölkerung feststellen. Die Zahl der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren ist von 2002 bis 2020 um rund 65 % gestiegen. Entsprechend wuchs auch die Zielgruppe für vollstationäre Pflegeeinrichtungen bereits in der Vergangenheit an. Im letzten Zensusjahr 2016 wurden laut CSO rund 3,7 % der 65-Jährigen und älter in Irland vollstationär versorgt. Cushman & Wakefield ermittelte für das Jahr 2016 eine Auslastung der vollstationären Pflegeheime, die im Median bei 94 % lag. Dies deckt sich auch mit den vor Ort gewonnen Erkenntnissen, die für eine sehr hohe Auslastung der Pflegeeinrichtungen sprechen.

Ausgehend von den Ergebnissen der im Jahr 2016 durchgeführten Zensuserhebung wurden in Irland Bevölkerungsprognosen für die kommenden Dekaden erstellt. Diese Prognosen zeigen ebenfalls den künftig fortschreitenden demographischen Wandel. Der Anteil der Personen an der Gesamtbevölkerung, die 65 Jahre oder älter sind, wird demnach bis 2051 auf knapp 24 % steigen. Da Irland ein sowohl in der Vergangenheit nachgewiesenes als auch für die Zukunft vorausgesagtes absolutes Bevölkerungswachstum erfährt, führt der steigende Anteil bei gleichzeitiger absoluter Zunahme im Jahr 2051 zu insgesamt 1,6 Millionen Personen, die 65 Jahre oder älter sind. Dies entspricht einem Wert, der mehr als doppelt so hoch ist als im Jahr 2020. Auch für die Zukunft ist somit mit einer deutlich steigenden Nachfrage nach vollstationärer Pflege zu rechnen.

Auch die Pflegeheime in Irland sind von Krankheits- und auch Todesfällen durch COVID-19 betroffen. Am 4. April 2020 wurde durch das Gesundheitsministerium der Einsatz eines Rettungsschirm für Pflegeheime angekündigt. Das „Temporary Assistance Payment Scheme for nursing homes (COVID-19)“ umfasst monetäre Unterstützung für Pflegeheime in Höhe von rund 72,5 Millionen Euro. Die Förderung ist dabei auf den Zeitraum der Monate April bis September 2020 beschränkt und bezweckt die aufgrund der Corona-Pandemie zusätzlich entstandenen Kosten für Heime aufzufangen. Pflegeheime können innerhalb des genannten Förderzeitraumes monatlich jeweils bis zu 75.000 Euro an Geldern beantragen.

Laut Beechfield Care Group, Partner von IMMAC seit 2017 und Betreiber von fünf Pflegeheimen im Großraum Dublin, ist es zum jetzigen Zeitpunkt noch zu früh, um eine konkrete Einschätzung zur künftigen Entwicklung der Nachfrage nach vollstationärer Pflege zu geben. Grundsätzlich geht die Beechfield Care Group jedoch davon aus, dass die Nachfrage, bedingt durch 14-tägige Quarantäne Regelungen bei Neuaufnahme von Bewohnern in einem Pflegeheim sowie aktuell geringen Belegungszahlen in Krankenhäusern, zunächst geringer als im Normalbetrieb ausfallen wird. Zudem könnten gesetzliche Anpassungen im Bereich der Pflege durch die Politik Einfluss auf die Nachfrage nehmen – die ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht absehbar.

2.3. Entwicklung der Hotelwirtschaft und Bezug zum Geschäftsmodell

Die Immobilien der in Zusammenarbeit mit der DfV initiierten Investmentvermögen des Berichtsjahres betrafen Hotels. Die Akquisition von Hotelimmobilien für Neugeschäftstransaktionen ist aufgrund der Corona-Pandemie im Berichtsjahr zurückgestellt worden.

Hotelmarkt Deutschland

In Bezug auf die registrierten Übernachtungen nahm Deutschland in 2019 innerhalb der EU den dritten Platz ein. Nur Spanien und Frankreich hatten im Jahr 2019 einen höheren Anteil am gesamten Übernachtungsaufkommen innerhalb der EU. Italien folgte an vierter Stelle knapp hinter Deutschland. Alle vier Länder zusammen konnten im Jahr 2019 mehr als 50 % aller in der EU erfolgten Übernachtungen für sich verbuchen.

Die Tourismusbranche ist ein Wirtschaftszweig, der nunmehr von der Corona-Pandemie im Jahr 2020 besonders getroffen wurde. Damit eingehend waren auch im Hotelmarkt weitreichende Einschnitte zu beobachten. Die Betrachtung der Übernachtungszahlen in Deutschland im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat zeigt, dass die Zahl der Übernachtungen im April 2020 den stärksten Rückgang mit -89,2 % im Vergleich zum April 2019 zu verzeichnen hatte. Im Juni 2020 belief sich der Wert auf -75,1 % im Vergleich zum Vorjahresmonat. Die Stadt- und Messehotellerie war dabei durch den Wegfall von Messen und Tagungsveranstaltungen von der Pandemie besonders betroffen. Hotelleriebetriebe mussten sich schnell auf die Situation einstellen, weshalb sich bereits bestehende Trends, wie beispielsweise die Digitalisierung, innerhalb der Hotellerie beschleunigt haben.

Hotelmarkt Österreich



Der Tourismus und die Freizeitwirtschaft Österreichs nehmen in der österreichischen Volkswirtschaft eine bedeutende Rolle ein. Die erwirtschaftete direkte und indirekte Wertschöpfung der Tourismus- und Freizeitwirtschaft lag 2018 nach dem aktuellen Tourismussatellitenkonto (TSA) in Summe bei rund 59,2 Mrd. Euro, das sind 15,3 % des BIP (WIFO). Zusätzlich nimmt die Tourismus- und Freizeitwirtschaft Österreichs im internationalen Wettbewerb eine herausragende Stellung ein. Im Jahr 2019 wurden 46,20 Mio. Ankünfte (+3,0 %) und 152,71 Mio. Übernachtungen (+1,9 %) erzielt. Damit wurden erstmalig mehr 150 Mio. Übernachtungen innerhalb eines Jahres gemessen und erreichten damit einen Rekordwert.

Dem langjährigen Trend entsprechend verringerte sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den vergangenen 30 Jahren stetig: Von im Jahr 1990 durchschnittlich gemessenen 4,9 Übernachtungen auf aktuell 3,3 Übernachtungen. Damit ging die Aufenthaltsdauer stetig zurück, und dabei bei den ausländischen Gästen weniger (-1,4 Nächte auf 3,5) als bei den inländischen Gästen (-1,8 auf 2,8 Nächte).

Insgesamt wurden nach aktuellen Daten von Statistik Austria im Kalenderjahr 2019 rund 46 Mio. Ankünfte und 153 Mio. Übernachtungen in Österreich registriert. Die Inländerübernachtungen legten dabei um 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr auf 39,94 Mio. zu. Bei den ausländischen Gästeübernachtungen konnte ein Zuwachs um 2,1 % auf 112,76 Mio. erzielt werden. Der wichtigste Herkunftsmarkt ist Deutschland und trug mit 56,68 Mio. Übernachtungen positiv zum Übernachtungsergebnis bei. Damit kommt rund die Hälfte der ausländischen Gäste in Österreich aus dem Nachbarland Deutschland, gefolgt von den Niederlanden, der Schweiz und Liechtenstein.

Hotelmarkt und Corona-Pandemie

Insbesondere die Tourismusbranche ist stark durch die Corona-Pandemie betroffen. Die Absagen von diversen Großveranstaltungen und Messen in Deutschland führten bereits Anfang März zu zahlreichen Stornierungen bei Hotelübernachtungen. Zusätzlich wiesen viele Unternehmen ihre Mitarbeiter an, nur noch in Ausnahmefällen Geschäftsreisen zu unternehmen. Touristische Aufenthalte wurden darüber hinaus durch die Bundesregierung gänzlich untersagt. In der Konsequenz sanken die Belegungsraten sowie die Vorbuchungsstände der Hotels dramatisch. Ende März wurden weitere Beschränkungen und Restriktionen im privaten und öffentlichen Leben durch die Bundesregierung beschlossen.

Viele Hotels konnten bei den teilweise nur noch im einstelligen Prozentbereich liegenden Belegungsraten nicht mehr wirtschaftlich geführt werden und wurden in der Folge durch ihre Betreiber vorübergehend geschlossen. Erst in der zweiten Hälfte des Monats Mai erfolgten erste Lockerungen der Einschränkungen im privaten und geschäftlichen Umgang. Hierbei unterschieden sich die Ausgestaltung und die Chronologie der Lockerungen von Bundesland zu Bundesland zum Teil erheblich. Viele Bundesländer hatten Ende Mai die touristische Beherbergung in den Hotels wieder erlaubt. Somit war ein Großteil der Hotels in Deutschland ca. eineinhalb bis zwei Monate geschlossen und konnte in dieser Zeit sehr geringe bis keine Umsätze generieren. Mit dem zweiten Lockdown seit November 2020 und der Durchführung der Maßnahmen wie im März 2020 sanken abermals die Belegungsraten wie im Frühjahr.

Durch die im März bis Mai 2020 und seit November 2020 starken Umsatzrückgänge und der Schließung vieler Hotels in den Monaten April und Mai und ab November 2020 konnten die Hotelbetriebe in diesen Monaten keine relevanten Umsätze generieren. Zahlreiche Mitarbeiter wurden in Kurzarbeit geschickt und laufende Kosten durch Rücklagen und Reserven bedient. Auch die Investitionsobjekte der DFV Fonds waren zu großen Teilen in den Monaten April und Mai und seit November 2020 geschlossen.

Im Gegensatz zum Frühjahr unterstützt die Bundesregierung diese Betroffenen mit einer „außerordentlichen Wirtschaftshilfe“, der sogenannten November- und Dezemberhilfe. Alle diese Betroffenen sollen schnell und unbürokratisch Hilfe in Form von Zuschüssen erhalten. Der Zuschuss beträgt bis zu 75 % des jeweiligen durchschnittlichen Umsatzes im November sowie im Dezember 2019, tageweise anteilig für die Dauer der Corona-bedingten Schließungen. Ebenso können ab September 2020 Unternehmen, die unmittelbar und mittelbar Corona-bedingte erhebliche Umsatzausfälle erleiden, unter bestimmten Voraussetzungen Überbrückungshilfen beantragen.

Ausschüttungen an die Anleger der Hotelfonds mussten ausgesetzt werden.

Um den Fortbestand der jeweiligen Hotelbetriebe zu sichern, sieht sich die Hanseatische in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft in der Verantwortung, unterstützende Maßnahmen zu ergreifen, um die Hotelbetriebe zu stabilisieren. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Hotelbetriebe ihre Geschäftstätigkeit nach Überwindung der Corona Pandemie fortführen und somit ihre langfristigen Vertragspflichten erfüllen können. In engem Austausch mit den Hotelbetreibern und Banken haben die Hanseatische und die DFV individuelle Konzepte erarbeitet, die die Betriebe der Fondsobjekte während der Pandemie begleiten, durch temporäre Kostenentlastungen unterstützen und darüber hinaus Mietausfällen vorbeugen sollen.

Das Ziel der beschriebenen Maßnahmen ist, die Mietzahlungen durch Teilstundungen lediglich auszusetzen und somit einem Mietverlust oder einem Ausfall der Betreibergesellschaft vorzubeugen. Nach Abschwächung der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen sowie der Wiederaufnahme des Hotelbetriebes sollen die Regelzahlungen der Hotelbetreiber wiederaufgenommen und die gestundeten Beträge sowohl in zusätzlichen Raten an die DFV Fonds und durch Verlängerung der bestehenden Mietvertragslaufzeiten zurückgeführt werden. Im selben Zuge sollen dann, zusätzlich zur Regelausschüttung, die ausgesetzten Ausschüttungsbeträge pro rata ergänzend an die Anleger ausgeschüttet werden.

Gemäß des Kompetenzzentrum Tourismus des Bundes bleibt die kurzfristige Zukunft der Tourismuswirtschaft weiterhin ungewiss. Die Entwicklungen sind stark von den vorhandenen Lockerungen und dem Infektionsgeschehen in den einzelnen Ländern abhängig. Der Binnentourismus wird sich am schnellsten erholen, gefolgt von dem innereuropäischen Tourismus. Demzufolge würde eine Normalisierung der touristischen Aktivität im Binnentourismus bis 2022 einsetzen. Erste Belegungen des internationalen Tourismus würden hingegen nicht vor 2023 erwartet.

3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

3.1. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2020 lag zunächst der Fokus des Neugeschäfts auf die schon im Vorjahr begonnene Platzierung des Publikum-AIF DFV Hotels München. Die weiteren AIFs aus dem Vorjahr waren zum 31.12.2019 schon voll platziert, wurden aber in Teilen erst im Jahr 2020 eingezahlt. Zum 31.12.2020 wurde bei diesen Fonds aus dem Vorjahr insgesamt EUR 27,40 Mio. platziert und eingezahlt.

Im ersten Halbjahr konnte ebenso der Spezial-AIF 103. Renditefonds platziert und eingezahlt werden. Im dritten Quartal sind ein Publikums-AIF 104. Renditefonds und ein Spezial AIF 102. Renditefonds ebenfalls vollständig platziert und eingezahlt worden. Darüber hinaus konnten im vierten Quartal 2020 drei weitere Spezial-AIFs, darunter ein Spezial-AIF mit einer Beteiligung in Irland, vollständig platziert werden. Diese waren im Februar 2021 vollständig eingezahlt.

Der Vertrieb des Spezial-AIFs Deggendorf konnte aufgrund der Corona Pandemie nicht planmäßig im 3. Quartal 2020 gestartet werden. Der Vertrieb soll zeitnah nach Überstehen der Corona Pandemie beginnen.

Ein weiterer Spezial-AIF mit einer Beteiligung in Irland wurde im Jahr 2020 konzipiert und genehmigt. Der Vertrieb startete im Januar 2021.



Trotz der unter Buchstabe B Ziffer 2.1. (Entwicklung der Branche geschlossener Investmentvermögen) genannten Unwägbarkeiten hat die Hanseatische zusammen mit der IMMAC und DFV im Jahr 2020 somit sieben neue geschlossene Investmentvermögen, davon sechs als Spezial-AIF sowie einer als Publikums-AIF, konzipiert.

Das Investitionsvolumen der emittierten bzw. zu emittierenden Investmentvermögen beträgt zusammen 82,23 Mio. Euro, das Eigenkapital gerundet 44,80 Mio. Euro, jeweils exkl. Ausgabeaufschlag (Agio). Im Berichtsjahr wurden hinsichtlich des vorgenannten Eigenkapitals 33,95 Mio. Euro platziert und eingezahlt. Aus den Überhängen 2019 wurde im Jahr 2020 27,40 Mio. Euro platziert und eingezahlt, so dass insgesamt im Jahr 2020 61,35 Mio. Euro platziert und eingezahlt wurde.

Zusammenfassend wurden im Jahr 2020 von der Hanseatischen insgesamt sieben geschlossene Investmentvermögen konzipiert oder emittiert. Es wurden drei der sieben vorgenannten AIF im Berichtsjahr gemäß nachfolgender Übersicht voll platziert und eingezahlt. Das geplante Emittieren von bis zu zehn AIFs mit einem Eigenkapitalvolumen von ca. 70 Mio. Euro konnte aufgrund des Wegfalls von Hotelfonds wegen der Corona Pandemie von der Hanseatischen nicht ganz erreicht werden.

Investmentvermögen AIF (Kurzname)	Produkttyp	Standort	Objekte (Anzahl)	Investition exkl. Agio (Mio.EUR)	Eigenkapital exkl. Agio (Mio.EUR)	davon platziert und eingezahlt (Mio.EUR)
Überhang 2019						
DFV Infrastruktur I Energie**)	Spezial-AIF	USA				2,45
DFV Hotelinvest 6	Publikums-AIF	Friedrichroda/Wiesbaden/Hannover				0,68
DFV Hotels München	Publikums-AIF	Freising/Oderding				16,15
DFV Deggendorf	Spezial-AIF	Deggendorf				0,00
Austria XIII Renditefonds ^{*)}	Spezial-AIF	Leoben				2,20
Austria XIV Renditefonds ^{*)}	Publikums-AIF	Münster				5,92
89. Renditefonds	Spezial-AIF	Lengede	1	15,28	7,60	7,50
102. Renditefonds	Spezial-AIF	Möhnsee	1	8,09	4,59	4,59
102. Renditefonds	Spezial-AIF	Idstein	1	6,35	3,45	3,45
102. Renditefonds	Publikums-AIF	Eisselhövede/Langelsheim	2	18,11	9,11	9,11
102. Renditefonds	Spezial-AIF	Röbel/Wurster	2	17,03	9,60	4,90
Irland II	Spezial-AIF	St. Gabriels	1	10,68	5,95	4,40
Irland III	Spezial-AIF	Beechpark	1	6,70	4,50	0,00
Summe			9	82,23	44,80	61,35

^{*)} Kapitalerhöhung aufgrund eines Anbaus

^{**)} USD Fonds Kurs 1 EUR/1,1234 USD

Verkauf von Fondsobjekten

Insgesamt wurden zwei Investitionsobjekte mit einem Investitionsvolumen von 12,6 Mio. Euro im Jahr 2020 veräußert.

3.1.1 Personal – Vergütungsrichtlinie

Zum Bilanzstichtag sind 28 Mitarbeiter (zum 31.12.2019: 26 Mitarbeiter) beschäftigt. Am 9. September 2020 ist Herr Lutz Kohl als neues Mitglied der Geschäftsführung für den Geschäftsbereich Portfoliomanagement bestellt worden.

Die vom Aufsichtsrat der Hanseatischen in Abstimmung mit der Geschäftsführung in Kraft gesetzte Vergütungsrichtlinie, die den gesetzlichen Anforderungen an die Zahlung variabler Vergütungen entspricht, hat sich bis zum Ende des Jahres 2020 hinsichtlich der berechtigten Mitarbeiter nicht verändert. Im Ergebnis haben sowohl die Mitglieder der Geschäftsführung als auch weitere Mitarbeiter in Führungspositionen der Hanseatischen Arbeitsverträge mit Regelungen zu einer variablen Vergütung, deren Höhe sich unter anderem am Erfolg, der durch die Hanseatische vereinnahmten Erträge aus Emission und Verwaltung sowie Veräußerung der Investmentvermögen oder aber aus der Anzahl erfolgreich konzipierter und platzierter Investmentvermögen bemisst.

Die Vereinbarungen zur Berechnungsmethodik der Vergütungsrichtlinie stehen im Einklang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen.

3.1.2 Verwaltetes Bestandsportfolio

Das verwaltete Bestandsportfolio der Hanseatischen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf ein ursprüngliches Investitionsvolumen von rund 1,62 Mrd. Euro bei 93 Investmentvermögen mit 143 Objekten (einschließlich Beteiligungen). Es umfasst dabei 38 AIF (mit einem Investitionsvolumen von 676,0 Mio. Euro) in der kollektiven Vermögensverwaltung und 53 Altgesellschaften („Altfonds“). Die Altgesellschaften sind in Pflegeheime bzw. Kliniken in Deutschland und Österreich (übernommen von der IMMAC) sowie in ein Hotel in Österreich (übernommen von der DFV), investiert. Im Wesentlichen sind die AIF in Pflegeheime, Kliniken und Hotels in Deutschland und Österreich sowie Irland investiert.

Art des verwalteten Investmentvermögens	ursprüngliches Investitionsvolumen in EUR	ursprüngliches Eigenkapital in EUR	Anzahl Fonds/Objekte / Beteiligungen
AIF (die Hanseatische)	676.009.980	365.589.531	38 / 51 / 3
davon Publikums-AIF	409.397.500	212.017.500	15 / 28 / 1
davon Spezial-AIF	266.612.480	153.572.031	23 / 23 / 2
Altfonds (IMMAC und DFV)	930.395.467	374.424.423	53 / 87 / 0
davon nach dem VermAnIG	142.283.000	61.300.000	10 / 13 / 0
Sonstige Investmentgesellschaften	14.880.648	5.454.780	02.02.2000
Summe aktuell verwaltetes Investmentvermögen	1.621.286.095	745.468.734	93 / 140 / 3
Altfonds - veräußertes Investmentvermögen (nur Publikumsfonds)	117.261.875	43.589.758	10 / 15 / 0

3.1.3 Performancebericht - Externe Ratings

Der Performancebericht wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr auch für das Berichtsjahr 2019 für alle von der Hanseatischen verwalteten IMMAC und DFV-Fonds erstellt und im November 2020 auf der Internetseite der Hanseatischen veröffentlicht.

Im Hinblick auf den Tätigkeitsschwerpunkt in der kollektiven Vermögensverwaltung und unabhängig vom Performancebericht hatte sich die Hanseatische im Jahr 2013 entschlossen, das Assetmanagement von der externen Ratingagentur Scope Ratings GmbH prüfen und bewerten zu lassen. Dabei wurde der Hanseatischen von Anfang an eine sehr gute Qualität des Asset Managements bestätigt. Im Jahr 2020 erhielt die Hanseatische wie auch in den Vorjahren ein Asset Management Rating im Segment Immobilien von „AA“.

3.2 Ertragslage

Mit der IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT als herrschendem Unternehmen ist am 13. August 2020 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen worden und im Handelsregister eingetragen.

Das Geschäftsjahr 2020 – aufgestellt nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (kurz: RechKredV) – schließt mit einem Ergebnis von 309 TEuro. Dies liegt über dem Ergebnis der normalen Geschäftsjahr 2019 (162 TEuro) sowie auch oberhalb der Planung gemäß des Lageberichts 2019 (292 TEuro). Die Abweichungen zu den Planzahlen sind im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass der Personalaufwand und der andere Verwaltungsaufwand niedriger als geplant ausfielen.

Das Rohergebnis aus Provisionserträgen- und -aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen sanken im Jahr 2020 leicht auf 2.889 TEuro (Vorjahr: 2.818 TEuro)

Die Provisionserlöse ergeben sich dabei mit 1.196 TEuro (Vorjahr: 1.171 TEuro) überwiegend aus den in 2013/2014 übernommenen Verwaltungs- und Objektmanagementverträgen sowie aus Einmalerträgen der Konzeption neuer AIF in Höhe von 380 TEuro (Vorjahr: 405 TEuro) und den laufenden Vergütungen der seit 2014 neu aufgelegten AIF von 1.404 TEuro (Vorjahr: 1.226 TEuro). Gegenüber dem Vorjahr konnte der Anteil der Vergütung der AIFs zum Bilanzstichtag weiter ausgebaut werden. Die Provisionsaufwendungen betragen 3.665 TEuro (Vorjahr: 3.734 TEuro).

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus Personalkosten von 1.884 TEuro (Vorjahr 2.006 TEuro) sowie anderen Verwaltungsaufwendungen von insgesamt 669 TEuro (Vorjahr 530 TEuro) zusammen.

Die Verminderung der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus unterjährig geringerem Personalbestand. Die Verminderung der Verwaltungsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus weniger Aufwendungen für Reisen.

Die Ertragslage hat sich weiter konstant positiv entwickelt.

3.3 Vermögens- und Finanzlage

Zum 31. Dezember 2020 beträgt das Grundkapital der Hanseatischen 1.000 TEuro. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 1.579 TEuro (2019 1.579 TEuro). Die Eigenkapitalquote vermindert sich um 8,35 % auf 25,31 % gegenüber dem Vorjahr (33,66 %) aufgrund des Gewinnabführungsvertrages und der im Vergleich zum Vorjahr höheren Bilanzsumme (Berichtsjahr 6.240 TEuro/Vorjahr 4.692 TEuro).



Langfristig gebundene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten gibt es nicht. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen – wie auch im Vorjahr – im Wesentlichen kurzfristige Forderungen in entsprechender Höhe gegenüber.

Die gesetzlich geforderte Höhe der nach § 25 KAGB notwendigen Eigenmittel wird laufend geprüft und deren Einhaltung überwacht. Im Berichtsjahr gab es keine Unterschreitung der erforderlichen Mittel gemäß § 25 KAGB. Einschließlich der gem. § 25 KAGB vorzuhaltenden liquiden Eigenmittel betragen die flüssigen Mittel am Bilanzstichtag 1.669 TEuro. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit im Berichtsjahr ausreichend gesichert.

1. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die beiden wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren sind für die Hanseatische einerseits der Umfang des verwalteten Investmentbestandes, nebst daraus resultierenden Erlösen aus dem Assetmanagement und dem Objektmanagement, sowie andererseits das Neugeschäftsvolumen und der daraus resultierenden Konzeptionserlöse.

Für die interne Steuerung dieser finanziellen Leistungsindikatoren erstellt die Hanseatische eine mit der IMMAC bzw. DFV abgestimmte Fondsplanung des jeweiligen Folgegeschäftsjahres. Anhand der geplanten Zahlen können Abweichungen frühzeitig identifiziert werden, um mit angemessenen Maßnahmen reagieren zu können.

Daneben stimmt sich die Hanseatische regelmäßig mit der IMMAC bzw. DFV über die Vorlaufzeit der Fonds bis zur Genehmigung durch die BaFin ab. Mit operativer Umsetzung der neuen AIF wird aus daraus gewonnenen Erkenntnissen sowie auch der Platzierungszeit ersichtlich, welche Erlöse für das jeweilige Geschäftsjahr realisierbar sind. Durch einen gut kalkulierten Kostenblock kann das Ergebnis für das Jahr 2021 und die Folgejahre, ohne Berücksichtigung von volkswirtschaftlichen Risiken, verlässlich prognostiziert und bei negativen Tendenzen gehandelt werden.

Der für die Gesellschaft wesentliche nicht finanzielle Leistungsindikator ist die Qualität des Assetmanagement und der Anlegerverwaltung, welche anhand der Wiederanlegerquote, die im Gesamtbestand bei ca. 81 % der Anleger im Jahr 2020 liegt, messbar wird. Die Qualität des Assetmanagements wird seitens einer externen Ratingagentur einmal jährlich neutral überprüft und dort, neben dem Ausweis einer Ratingnote, auch in den Vergleich zu den Wettbewerbern im Gesamtmarkt gestellt.

2. Gesamtaussage

Die Hanseatische hat durch die Umsetzung ihres Unternehmensgegenstandes seit ihrem Bestehen eine sehr gute wirtschaftliche Grundlage für die Zukunft geschaffen.

Die nachhaltig laufenden Erträge aus dem Asset- und Objektmanagement aktuell verwalteter Investmentvermögen dienen weitestgehend zur Deckung der fixen Kosten. Zusätzlich werden durch erfolgreiche Platzierung neuer geschlossener Investmentvermögen sowohl einmalige Konzeptionserträge als auch zusätzliche, laufende Erträge aus der Verwaltung der neu emittierten AIF erwirtschaftet, die die wirtschaftliche Ertrags- und Vermögenssituation der Hanseatischen auch in Zukunft sukzessive weiter stärken.

Das Rohergebnis in Höhe von 2.891 TEuro konnte gegenüber dem Vorjahr (2.818 TEuro) weiter leicht gesteigert werden. Insbesondere die Erträge aus der laufenden Fondsverwaltung, dem Kerngeschäft der Hanseatischen, konnten gegenüber den Vorjahren weiter kontinuierlich erhöht werden.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt aufgrund der Gewinnabführung von 313 TEuro mit einem Jahresüberschuss von 0 TEuro ab. Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit beträgt 309 TEuro. Gegenüber dem Ergebnis des Vorjahres bedeutet dies eine deutliche Steigerung um 147 TEuro. Damit war der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr positiv.

C. Prognosebericht

Hinsichtlich der Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren wird eine leichte Steigerung erwartet: Derzeit befindet sich ein AIF mit einem Fondsvolumen von 6,7 Mio. Euro in der Platzierung.

IMMAC hat im Jahr 2020 fünf Immobilien mit einem Einkaufsvolumen von 60,7 Mio. Euro, erworben, die im Jahr 2021 von der Hanseatischen konzipiert und vertrieben werden sollen.

Die IMMAC Sozialbau GmbH wird im Jahr 2021 ein Neubauprojekt mit einem Volumen von 17,9 Mio. Euro fertigstellen, welches als AIF von der Hanseatischen konzipiert und platziert werden soll.

Des Weiteren werden im Jahr 2021 in Österreich ein Erweiterungsbau an ein schon erworbenes Pflegeheim mit einem Investitionsvolumen von 8,5 Mio. Euro fertiggestellt und von der Hanseatischen konzipiert und vertrieben werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes befinden sich darüber hinaus fünf weitere zur Konzeption neuer AIF vorgesehene Investitionsobjekte (Health Care im Inland und Ausland) mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von nahezu 47,5 Mio. Euro in der Due Diligence Phase.

Somit greift die Hanseatische über die IMMAC und DFV auf eine gesicherte Pipeline, von bereits gekauften Immobilien und Neubauten von 87,19 Mio. Euro und eine Pipeline aus Projekten, die sich in der Due Diligence Phase befinden von 47,5 Mio. Euro zu.

Insoweit kann im Jahr 2021 eine Diversifizierung des verwalteten Portfolios weiter vorangebracht werden. Damit wird der IMMAC Immobilienfonds GmbH, dem Vertriebspartner der Hanseatischen, im Geschäftsjahr 2021 sowohl im Bereich der AIF für Privatkunden als auch für semiprofessionelle und professionelle Kunden ein umfassendes Platzierungsvolumen zur Verfügung gestellt werden können. Hieraus werden in der Folge für die Hanseatische laufende Erträge generiert.

Auch im Jahr 2021 gilt es weiterhin die hohen Qualitätsstandards des Assetmanagements und der Anlagerverwaltung beizubehalten und auszubauen.

Es ist nach Abstimmung mit IMMAC und DFV im Rahmen der Geschäftsstrategie 2021 vorgesehen, insgesamt bis zu fünfzehn AIF zu emittieren. Dabei sind bis zu vier Publikums-AIF und bis zu elf Spezial-AIF mit Investitionen im In- und Ausland zu konzipieren. Investiert werden sollen dabei überwiegend in Immobilien der Sozialwirtschaft.

Somit wird auch 2021 die Nachfrage aller Kundengruppen mit AIF-Produkten bedient. Mithin belaufen sich die zu platzierenden Eigenkapitalvolumina dabei auf eine Spanne von insgesamt ca. 90 Mio. bis 110 Mio. Euro.



Die Hanseatische plant für 2021, ohne Berücksichtigung der in 2021 geplanten Erweiterung in das Segment offene Spezial-AIFs, ein Provisionsergebnis von ca. 3,77 Mio Euro. – nach Berücksichtigung von Erlösen, die an Auslagerungsunternehmen weitergegeben werden. Des Weiteren ist in 2021 der Verkauf eines Pflegeheims geplant, wofür die Hanseatische eine Vergütung erhält. Damit ergibt sich ein geplantes Jahresergebnis von ca. 707 TEuro.

Die Umsetzung von institutionellen Investitionsvehikeln wird weiter vorangetrieben. Im Jahr 2020 hat die Hanseatische die Lizenzerweiterung für offene Spezial-AIFs bei der BaFin eingereicht. Die Genehmigung wird im 2. Quartal 2021 erwartet, so dass geplant ist, im Jahr 2021 die ersten offenen Spezial-AIFs anbieten zu können.

D. Risikomanagement, Risiko- und Chancenbericht

1. Geschäftsbereich Risikomanagement

Der Geschäftsbereich Risikomanagement bildet neben dem Geschäftsbereich Portfoliomanagement einen der beiden organisatorischen Hauptbereiche der Hanseatischen und erstreckt sich insbesondere auf das Risikocontrolling, das Liquiditätsmanagement, das aufsichtsrechtliche Meldewesen, die Revision, Compliance sowie auf die Wahrnehmung der Funktion des Geldwäschebeauftragten.

Die Aufgaben des Bereichs wurden im Berichtsjahr durch eigene Mitarbeiter durchgeführt und eine hierarchische und funktionelle Trennung dieser Personen von Mitarbeitern aus dem Bereich Portfoliomanagement war jederzeit gegeben.

1.1 Risikocontrolling

Die Hanseatische führt als externe KVG sowohl für KVG-bezogene als auch für AIF-bezogene Risiken ein permanentes Risikocontrolling durch. Die Kernaufgabe des Risikocontrollings ist es, die bedeutsamen Risiken jederzeit und frühzeitig zu erfassen, zu messen, zu steuern und die Steuerung zu kontrollieren, um ggf. weitere Steuerungsmaßnahmen einzuleiten.

Die identifizierten Risiken werden entweder quantitativ (d.h. auf Grundlage von Zahlen und Einheiten) oder qualitativ (d.h. auf Grundlage einer eigenen wertenden Einschätzung) vom Risikocontrolling bewertet. Die Bewertung dient der Feststellung, ob vorab definierte interne Grenzen (Risikolimits), insbesondere Transaktionslimits, überschritten wurden oder werden. Im Fall von Überschreitungen werden ggf. Steuerungsmaßnahmen seitens des Risikocontrollings initiiert und überwacht.

Das AIF-bezogene Risikocontrolling orientiert sich am Lebenszyklus eines Immobilien- oder Beteiligungsfonds und wird in die Phasen (i) Transaktion (bestehend aus den Subphasen Due Diligence sowie Erwerb und Finanzierung), (ii) Konzeption und Vertrieb, (iii) Bewirtschaftung bzw. Beteiligungshaltezeit und (iv) Liquidation (Veräußerung) gegliedert.

Beim KVG-bezogenen Risikocontrolling werden insbesondere die Ertragslage und die Einhaltung der gesetzlichen Eigenmittelanforderungen der Hanseatischen regelmäßig kontrolliert. Einen weiteren Schwerpunkt bildet das Management von operationellen Risiken im Rahmen ihrer Tätigkeit als Verwalterin von Investmentvermögen.

Die Hanseatische überwachte im Berichtszeitraum sowohl für sich selbst als auch hinsichtlich der AIF die Einzelrisiken, die sich (in Übereinstimmung mit § 5 Abs. 3 KAVerOV) den Risikoarten Marktrisiko, Adressenausfallrisiko, Liquiditätsrisiko sowie operationelles Risiko zuordnen lassen.

Einen Schwerpunkt des AIF-bezogenen Risikocontrollings bildet die Transaktionsphase, in der die Einkaufsparameter und Konditionen der Transaktion für die Zukunft fixiert werden und unter Risikogesichtspunkten zu bewerten und zu überwachen sind.

Hinsichtlich der Dauer, während der das AIF-bezogene Risikocontrolling seine Funktion ausübt, ist die Bewirtschaftungs- und Beteiligungshaltephase von besonderer Bedeutung, da diese Phase für die Investmentvermögen in der Regel auf 15 Jahre angelegt ist.

Mit Hilfe von Risikostresstests wurden im Berichtsjahr bei den AIF gewöhnliche und außergewöhnliche Stressszenarien simuliert und die Sensitivität der AIF in Bezug auf die Szenarien festgestellt. Insbesondere hinsichtlich der von der Corona-Krise stark betroffenen DFV-Hotelfonds fand im Berichtsjahr eine enge und kontinuierliche Überwachung der Risikosituation statt.

Während des gesamten Geschäftsjahres verfügte die Hanseatische über die gesetzlich erforderlichen Eigenmittel i.S.d. § 25 KAGB.

1.2 Liquiditätsmanagement

Die Hanseatische hat im Berichtszeitraum für sich und ihre AIF die jeweiligen Liquiditätsrisiken überwacht. Die Liquiditätsprofile der AIF, die Investitionen in Immobilien oder Beteiligungen mit operativ tätigen Betrieben in der Pflegewirtschaft betrafen, wurden so konzipiert, dass laufende (insbesondere monatliche) Einnahmen die laufenden Ausgaben und die prognostizierten Ausschüttungen an die Anleger decken und zugleich bei gewöhnlichem Geschäftsverlauf eine Liquiditätsreserve aufgebaut wird.

Bei Investitionen in Private Equity, bei denen keine regelmäßigen Einnahmen vorgesehen sind, wurde ein auf erwartete Zahlungsabrufe und -ströme basiertes Liquiditätsmanagementsystem angewandt.

Bei der überwiegenden Mehrzahl der DFV-Hotelfonds wurden durch Stundungsvereinbarungen mit den Hotelbetreibern gegebenenfalls nebst Verlängerung der Mietvertragslaufzeit sowie durch zusätzliche kurzfristige Bankenfinanzierungen ausstehender oder gestundeter Mietzahlungen vertragliche Grundlagen geschaffen, um bei den DFV-Hotelfonds jeweils eine ausreichende Liquiditätssituation im Berichtsjahr zu ermöglichen.

Für die Überwachung der Einnahmen- und Ausgabenseite der Hanseatischen wurde ihre Liquiditätssituation auf zweiwöchentlicher Basis analysiert, um bei negativen Entwicklungen rechtzeitig Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können. Ferner wurden monatlich auf Grundlage von betriebswirtschaftlichen Auswertungen Finanzkennzahlen ermittelt, um die liquide Entwicklung der Hanseatischen kontinuierlich zu kontrollieren.

1.3 Internes Kontrollsystem (IKS) und Revision



Die Hanseatische verfügt über umfangreiche Regelungen zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten, die aus verbindlichen, im Organisationshandbuch fixierten Handlungsanweisungen, organisatorischen Vorkehrungen und sonstigen im Organisationshandbuch niedergelegten Prozessen bestehen (Internes Steuerungssystem).

Daneben hat die Hanseatische Maßnahmen zur Überwachung der Einhaltung dieser Regelungen schriftlich eingeführt (Internes Überwachungssystem). Diese sind organisatorischer Art (z.B. Vieraugenprinzip, Funktionstrennung, Zustimmungserfordernis) oder sie werden durch regelmäßige bzw. stichprobenartige Kontrollen im Rahmen interner Revisionsprüfungen unterstützt.

Die Revisionsprüfungen wurden im Berichtszeitraum von Personen vorgenommen, die funktional und hierarchisch unabhängig von operativen Einheiten sind. Die Prüfungen richteten sich nach einem jahresübergreifenden Prüfungsplan und wurden regelmäßig stichprobenhaft nach risikoorientierten Prüfungsansätzen durchgeführt. Ziel ist es, eine Aussage über die Wirksamkeit, Angemessenheit und Einhaltung der internen Prozesse treffen zu können.

Der Geschäftsleiter Risikomanagement nahm in der Zeit vom 01.11. bis 31.12.2020 die Funktion des Revisionsbeauftragten wahr. Für die vorherige Zeit vom 01.01. bis 31.10.2020 nahm ein Mitarbeiter des Geschäftsbereichs Risikomanagement diese Funktion wahr.

1.4 Compliance

Die Funktion der Compliance wird durch den Compliance Beauftragten wahrgenommen. Dieser sowie weitere Mitarbeiter aus dem Geschäftsbereich Risikomanagement, die den Compliance Beauftragten bei seinen Prüfungshandlungen im Berichtsjahr unterstützt haben, überprüften im Berichtszeitraum nach einem jahresübergreifenden Prüfungsplan die Einhaltung gesetzlicher und regulatorischer Vorschriften durch die Hanseatische und die von ihr verwalteten AIF. Insbesondere erstreckten sich die Prüfungen auf intern erlassene Richtlinien und Prozesse (z.B. Einhaltung der Meldepflichten, Prüfung der Verkaufsunterlagen auf KAGB-Konformität und Beachtung der BaFin-Verlautbarungen), um die gesetzeskonforme Umsetzung der gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben zu gewährleisten.

Mit Hilfe von jährlichen Schulungen und internen Bekanntmachungen wurden im Berichtszeitraum die Mitarbeiter auf aktuelle Compliance-Regelungen hingewiesen.

Der Geschäftsleiter Risikomanagement nahm im Berichtszeitraum die Funktion des Compliance-Beauftragten wahr.

1.5 Aufsichtsrechtliches Meldewesen

Das aufsichtsrechtliche Meldewesen ist für die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Meldepflichten zuständig. Im Berichtszeitraum wurden relevante meldepflichtige Vorgänge, insbesondere Änderungen in der Organisation der Hanseatischen, der BaFin angezeigt.

Die Hanseatische hat monatlich ihre Investmentvermögen für die Statistik über Investmentvermögen der Bundesbank gemeldet. Ferner hat sie die Meldungen im Rahmen des AIMFD-Meldewesens für sich und für die von ihr verwalteten AIF abgegeben. Da die Hanseatische im Berichtszeitraum AIF-Investmentvermögen im Wert von weniger als einer Mrd. Euro verwaltete, erfolgen die Meldungen für das AIFMD-Meldewesen im halbjährlichen Turnus.

2. Risikobericht

2.1 Umfeld- und Branchenrisiken

2.1.1 Risiken hinsichtlich regulatorischer Veränderungen

Das Risiko regulatorischer Veränderungen bezieht sich auf Regulierungsvorschriften, die gegenüber Kapitalverwaltungsgesellschaften und der von ihnen verwalteten AIF Anwendung finden. Insbesondere können sich Anforderungen, die durch den Gesetzgeber oder die Regulierungsbehörden gestellt werden, verändern bzw. erhöhen, was zu zeitlichem und finanziellem Mehraufwand bei der Hanseatischen führen kann.

Die Hanseatische überwacht die Verlautbarungen der Regulierungsbehörden und verfolgt unter Einbindung externer Berater die Entwicklung des rechtlichen Umfelds. Hiermit sollen neue Anforderungen frühzeitig und zügig erkannt und umgesetzt werden, um Zeit- und Kostenaufwand zu minimieren.

Im Berichtsjahr wurden neue regulatorische Vorgaben mit Relevanz für die Hanseatische und ihre Investmentvermögen bekannt gegeben, unter anderem in Bezug auf die Bekämpfung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie im Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken. Die Hanseatische hat ferner den Prozess zur Umsetzung der Anforderungen der „KAIT“ (Kapitalverwaltungsaufsichtliche Anforderungen an die IT vom 01.10.2019), die unter anderem die Mindestanforderungen an die technisch-organisatorische Ausstattung von Kapitalverwaltungsgesellschaften konkretisiert, im Berichtszeitraum fortgesetzt.

2.1.2 Allgemeine volkswirtschaftliche Risiken und individuelle Risiken der Pflege- und Rehaklinikbranche, Hotelbranche sowie von Infrastrukturfonds

Die von der Hanseatischen verwalteten Investmentvermögen, sowie indirekt auch die Hanseatische selbst, unterliegen volkswirtschaftlichen Risiken (z.B. Pflegemarkt-, und Hotelmarktentwicklung, Änderungen im Energiemarkt) als auch investmentbezogenen Risiken, die sich auf das Investitionsobjekt beziehen (z.B. Auslastung der Immobilie, gesetzliche Änderungen bei der Festlegung von Investitionskostensätzen oder Förder- und Explorationsbedingungen im Energiemarkt).

Der im Dezember 2019 erstmals in China auftretende Corona-Virus (Covid-19) und die anschließende weltweite Verbreitung hin zu einer Pandemie hat die ganze Welt, so auch die europäischen und darunter die deutsche Volkswirtschaft, stark negativ beeinträchtigt.

Hotelsektor

Die Pandemie führte und führt aktuell unter anderem in der Hotel- und Tourismus-Branche zu Absagen oder Verschiebungen von Messen, Tagungen und Großveranstaltungen und zeigte im Geschäftsjahr 2020 ihre Wirkung in massiv verringerten Auslastungs- und Buchungszahlen. Vom März bis Mai 2020 und ab November 2020 erfolgten behördlich angeordnete erhebliche Reiseeinschränkungen oder sogar Hotelschließungen. Viele Bundesländer hatten Ende Mai die touristische Beherbergung in den Hotels wieder erlaubt, mussten diese aber wieder ab November 2020 verbieten. Somit war ein Großteil der Hotels in Deutschland im Frühjahr 2020 und sind seit November wieder geschlossen oder nur für Geschäftsreisende geöffnet. Die Hotels konnten bzw. können in dieser Zeit sehr geringe bis keine Umsätze generieren. Die Bundesregierung bot im Berichtsjahr verschiedene Corona-Hilfen an, die unter festgelegten Voraussetzungen auch von Hotelbetreibern beantragt werden können.



Die Hanseatische hat aufgrund der Corona-Pandemie ihre Akquisitionsstrategie für Hotelimmobilien in 2020 zurückgestellt.

Pflege- und Rehakliniksektor

In den Pflegeeinrichtungen bestand und besteht das Risiko, dass auftretende Corona-Virus-Infektionen bei Bewohnern oder Bewohnerinteressenten zu Aufnahmestopps in den Pflegeheimen führen und dementsprechend die Heime ihre Auslastungsquoten nicht mehr erbringen. Ein weiteres Risiko einer unzureichenden Heimauslastung konnte und weiterhin kann die Infektion von Pflegepersonal sein, da dies zu erhöhtem Pflegepersonalmangel und damit ebenfalls zu einem Aufnahmestopp von Bewohnern oder im Extremfall zu Verlegungen von Bewohnern in andere Pflegeheime führen kann.

Das Corona-Virus hatte auch Auswirkungen auf die Reha-Kliniken. In den Reha-Kliniken blieben in den Monaten April und Mai 2020 Betten leer bzw. mussten für die Notversorgung freigehalten werden. Seit Juni 2020 kehrten die Reha-Kliniken jedoch wieder zum Normalbetrieb zurück.

Für den Markt im Bereich Sozial- und Gesundheitsimmobilien kann jedoch rückwirkend bis zum heutigen Zeitpunkt für die von der Hanseatischen verwalteten Investmentvermögen festgehalten werden, dass diese im Vergleich zu anderen Assetklassen nur wenige bzw. kaum Auswirkungen zu spüren bekamen. Die Betreiber konnten Mehrausgaben durch gesetzlich angepasste Regelungen und Rettungsschirme zügig auffangen und so refinanzieren.

Zur Begrenzung von volkswirtschaftlichen Risiken bzw. individuellen Risiken der Pflegebranche achtet die Hanseatische auf Portfolioebene auf eine diversifizierte Pächterstruktur. Entsprechend hat sie sich interne Limits bei der Pächterzusammensetzung ihres verwalteten Fondsbestandes gesetzt und überprüft laufend deren Einhaltung. Zudem wird vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung einschließlich der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation durchgeführt, um die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Verpachtung einzuschätzen.

Bei den Pflegeheimen und Reha-Kliniken wirkt sich ferner risikomildernd aus, dass die Betriebe trotz der Auswirkungen der Pandemie stark konjunkturunabhängig sind. Ihre Konjunkturunabhängigkeit ermöglicht dauerhafte, stabile Vertragsbeziehungen zwischen den Investmentvermögen und den Pächtern.

Private Equity mit Investitionen im Energiesektor

Da die Kapitalrückflüsse bei Private Equity ungewiss und von dem Erfolg der Zielfonds abhängig sind, steht die Diversifizierung im Fokus bei Investments in den Energiemarkt (Öl und Gas). Es wird seitens der Zielfonds in diverse Zielfortfoliengesellschaften investiert und so eine Risikostreuung ermöglicht.

2.1.3 Branchenrisiken

Hotelsektor

Wie bereits vorstehend ausgeführt, war und ist derzeit die gesamte Branche der Hotelwirtschaft weltweit, so auch in Deutschland, durch das Corona-Virus massiv beeinträchtigt.

Aufgrund der Coronakrise hat die Hanseatische im Berichtsjahr mit den Hotelbetreibern über Mietnachträge Stundungen vereinbart, wobei einzelfallbezogene Besonderheiten bei den Hotels zu berücksichtigen waren. Die Hanseatische hat ferner darauf geachtet, dass die Investmentvermögen trotz verringerter Einnahmen in der Lage blieben, fristenkongruent ihre Verbindlichkeiten zu bedienen. Zu diesem Zweck hat sie im Berichtsjahr auch Stundungsvereinbarungen mit den finanzierenden Banken getroffen.

Eine Reihe von Forschungs- und Research-Instituten sowie die Bundesregierung haben unterschiedliche Szenarien für die Zukunft entwickelt. Während einige von einer zunächst verhalten wachsenden Nachfrage ausgehen, rechnen andere mit verstärkten Nachholeffekten, insbesondere durch den deutschen Binnentourismus. Daher ist es zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht, eine abschließende Prognose über die weitere Entwicklung in der Hotelbranche auszusprechen, die eine stetige Marktbeobachtung und ein strategisches Handeln aller Marktteilnehmer erfordert.

Pflege- und Rehakliniksektor

Das Branchenrisiko der Hanseatischen ist maßgeblich vom Branchenrisiko der stark regulierten Pflegeheim- und Rehaklinikbetreiber abhängig. Da jedoch diese gesellschaftlichen Grundbedürfnisse politisch nicht zur Disposition stehen und künftig stehen sollten, ist ein Entzug der Geschäftsgrundlagen für die Sozialwirtschaft nicht oder nur mit ausreichend langen Anpassungsphasen und Übergangsfristen zu befürchten.

Ein weiteres Branchenrisiko im Pflege- und Rehakliniksektor, aber auch im Hotelsektor, sind steigende Zinsen, da sie das Geschäftsmodell der Hanseatischen beeinträchtigen können, wenn sich einerseits Leverage (Hebel)-Effekte und damit die wirtschaftlichen Konzeptionsparameter neuer AIF verschlechtern und andererseits Anlagealternativen im Festzinsbereich attraktiver erscheinen lassen.

Derzeit sind die Geld- und Kapitalmärkte aufgrund der Niedrigzinsphase, die sich im Berichtsjahr fortsetzte, von solchen Zinssätzen weit entfernt. Die Hanseatische begegnet dem künftigen Zinsrisiko insofern, als dass sie für ihre verwalteten Fonds eine möglichst lange Zinsbindung für das Fremdkapital vorsieht (in der Regel 10 Jahre).

Auf der anderen Seite bewegen sich bei niedrigen Zinsen erfahrungsgemäß die Immobilienpreise weiterhin auf hohem Niveau, was zu einem höheren Kapitalbedarf führt. Dies konnte im Markt der Sozialimmobilien auch für 2020 festgestellt werden und führte zu einer weiterhin zurückhaltenden Einkaufspolitik der Hanseatischen.

Die Hanseatische begegnet potenziellen Marktübertreibungen im Niedrigzinsumfeld insbesondere durch vordefinierte, maximale Einkaufsfaktoren (Kaufpreis im Verhältnis zur Jahrespacht) im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie. Diese wird mindestens einmal jährlich zwischen den Geschäftsbereichen Portfolio- und Risikomanagement festgelegt, mit dem Aufsichtsrat der Hanseatischen abgestimmt und mit den Auslagerungsunternehmen besprochen. Die abgestimmten Maximalwerte dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden.

Private Equity mit Investitionen in den Energiesektor



Der Energiesektor (Öl und Gas) erfordert bezüglich der Zielfondsgesellschaften ein hohes Maß an Erfahrung, weil schwerwiegende branchenspezifische Risiken, insbesondere Umweltrisiken, hieraus resultieren können. Entsprechend legt die Hanseatische für den Fall einer Emission in dieser Assetklasse darauf Wert, dass die Zielfonds durch Managementgesellschaften mit langjährig erfahrenem Management geführt werden. Die Hanseatische emittierte im Berichtsjahr keinen Fonds mit Investitionen in den Energiesektor.

2.2 Abhängigkeitsrisiken / Partnerisiken

Risiken für die Hanseatische können mittelbar aus Abhängigkeiten von einzelnen Geschäftspartnern im Bereich der jeweiligen Pacht- und Betreiberverhältnisse oder bei den fondsfinanzierenden Banken entstehen. Die verwalteten Fonds sind in Bezug auf ihre Partnerstrukturen diversifiziert aufgestellt und das Risikomanagement beugt einem Abhängigkeitsrisiko durch Überwachung von Risikolimits auf Portfolioebene in Bezug auf Pächter- und Betreiber- sowie auf Bankpartnerstrukturen vor.

Hinsichtlich der Auslagerungsverhältnisse besteht das Risiko, dass die Hanseatische gem. § 36 Abs. IV KAGB ein Verschulden ihres Auslagerungsunternehmens in gleichem Umfang wie eigenes Verschulden zu vertreten hat und es zu unvorhergesehen Zahlungsverpflichtungen für die Hanseatische kommt.

Die Hanseatische trägt diesem Risiko Rechnung, indem sie die Auslagerungsaktivitäten für die Ankaufsprüfung und -vorbereitung von Investitionsobjekten auf Unternehmen der IMMAC-Gruppe (IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH, DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH in Hamburg sowie IMMAC GmbH und DFV Beteiligungs GmbH in Graz) beschränkt hat, die ihre fondsbezogenen Auslagerungstätigkeiten vor Emission des jeweiligen AIF abgeschlossen haben.

Dauerhaft hat sie die laufende Buchhaltung der Hanseatischen und der AIF auf die Norddeutsche PROJEKT.Revision GmbH und das Management und die Administration der IT auf die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH ausgelagert.

Darüber hinaus sind in sämtlichen Auslagerungsverträgen zur Beschränkung des Risikos einer nicht vertragsgemäßen Durchführung umfängliche Kontroll-, Interventionsrechte sowie Kündigungsrechte zu Gunsten der Hanseatischen vereinbart worden, um im Falle einer Leistungsstörung angemessen und zügig reagieren zu können.

2.3 Leistungswirtschaftliche Risiken

2.3.1 Beschaffungsrisiko

Auch 2021 wird das Investitionsvolumen angesichts der großen Investorennachfrage lediglich durch das Produktangebot begrenzt. Immer mehr deutsche Investoren haben die defensive und konjunkturunabhängige Assetklasse Gesundheitsimmobilien im Blick, die als gute Alternative zu anderen etablierten Immobilien-Assetklassen gesehen werden, die in der Krise größeren Herausforderungen gegenüberstehen. Angesichts der demographischen Entwicklung in Deutschland und dem hohen Bedarf an professionellen Pflegeplätzen sowie altersgerechten, betreuten Wohnformen wird privates Immobilienkapital dringend benötigt, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Ein wesentliches leistungswirtschaftliches Risiko besteht darin, dass sich das Emissionsvolumen neuer AIF aufgrund nicht am Markt verfügbarer und geeigneter Investitionsgegenstände nicht planmäßig entwickelt. Hierdurch kann die Ertragslage der Hanseatischen beeinträchtigt werden, da die Umsatzerlöse aus neuen AIF-Emissionen sowohl im Jahr der Emission durch Einmalserlöse als auch in Folgejahren durch Verwaltungsentgelte den wichtigsten Deckungsbeitrag für das Unternehmen darstellen.

Regionale Diversifikation

Um dem Beschaffungsrisiko Rechnung zu tragen, stehen zur Umsetzung einer wachsenden länderübergreifenden Diversifizierung des Portfoliobestandes Investitionen in europäischen Ländern weiterhin verstärkt im Fokus der Hanseatischen.

Diversifikation in der Investitionsart und -branche

Ebenso werden Investitionen in andere sozialwirtschaftliche Immobilienarten, wie z.B. Kliniken oder Betreutes Wohnen zusammen mit dem Auslagerungsunternehmen IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH oder der IMMAC GmbH weiter analysiert, ggf. akquiriert, um sie der kollektiven Vermögensverwaltung der Hanseatischen zuzuführen.

Zur Erlangung einer stärkeren Unabhängigkeit von Verkäufern sind bei neuen Transaktionen auch weiterhin Neubauten der IMMAC Sozialbau als Investitionsobjekte der AIF vorgesehen.

Eine weitere Diversifikation kann in Zusammenarbeit mit der DFV durch die Emission von Fonds im Hotelsektor erreicht werden, soweit für solche Fonds eine entsprechende Nachfrage gegeben ist.

2.3.2 Platzierungsrisiko

Zu emittierende AIF unterliegen während ihrer Emission einem Platzierungsrisiko, wenn das zu platzierende Eigenkapital nicht bis zum vorgesehenen Schließungstermin eingeworben werden kann. Die erfolgreiche Platzierung von Eigenkapital ist für eine prognosekonforme Ertragslage der Hanseatischen von Bedeutung.

Entsprechend überwacht sie bei jeder Emission die Platzierungsgeschwindigkeit der Fondsanteile, um bei unbefriedigendem Platzierungsverlauf Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können. Weiterhin begrenzt die Hanseatische das Platzierungsrisiko durch die Abgabe einer Schließungsgarantie der beauftragten Vertriebsgesellschaft über das gesamte Platzierungsvolumen gegenüber dem AIF.

Auch eine gute Performancebilanz des Fondsportfolios bleibt ein wesentlicher Faktor für eine hohe Akzeptanz bei Anlegern und Vertriebspartnern und somit für eine erfolgreiche Platzierung. Von den Fondskalkulationen, die aus langjährigen Branchenerfahrungen erwachsen, bis hin zum Portfolio- und Risikomanagement bei AIF, wird von der Hanseatischen ein Fokus daraufgelegt, dass die prognostizierten und prospektierten Werte eines Fonds erfüllt werden können.

2.4 Finanzwirtschaftliche Risiken

2.4.1 Prospekthaftungsrisiken



Ein grundsätzliches Risiko für die Hanseatische ist eine Prospekthaftung gegenüber den Anlegern für Fehler in den Verkaufsunterlagen.

Hinsichtlich der von der Hanseatischen im Berichtsjahr emittierten AIF überwachte sie laufend die Gesetzgebung, Verwaltungsvorschriften und Rechtsprechung zu prospekthaftungsrechtlichen Fragestellungen. Darüber hinaus wird vor der Emission von Publikums-AIF ein externes Prospektprüfungsgutachten in Auftrag gegeben, um Haftungsrisiken zu minimieren.

2.4.2. Risiko des Absinkens der Verwaltungsentgelte

Verwaltungsentgelte aus den Bestandsfonds können geringer ausfallen als geplant und somit sich unmittelbar auf die Ertragslage der Hanseatischen negativ auswirken.

Um diesem Risiko Rechnung zu tragen, legt die Hanseatische im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie Mindestanforderungen fest, die sich unter anderem auf die Bonität des Pächters bzw. anderer Vertragsparteien erstrecken. Entsprechend wurde ohne Gewährung von Sicherheiten kein Pachtvertrag mit Pächtern vereinbart, deren Bonität als nicht ausreichend eingestuft wurde. Die Bonitätsanforderungen sollen vor einer Störung der Pachtzahlung im Fondsvermögen und somit auch mittelbar vor einem Absinken der Verwaltungsvergütung der Hanseatischen schützen.

Zum anderen wird, wie bereits vorstehend erwähnt, vor jedem Immobilien- oder Beteiligungserwerb eine intensive Ankaufsprüfung durchgeführt, um die Nachhaltigkeit der langfristigen Pachtverträge zu sichern, so dass auch die eigenen Verwaltungsentgeltansprüche gegen den Fonds gesichert werden.

Sowohl Pacht- als auch ggf. Zinszahlungen und die Zahlung der Verwaltungsvergütungen an sich werden laufend überwacht, um bei einer Leistungsstörung Steuerungsmaßnahmen zügig ergreifen zu können.

Aufgrund der hohen Anzahl von Fonds, die die Hanseatische verwaltet, sind ihre laufenden Erträge durch die hieraus entstandene (und mit wachsender Fondsanzahl weiter wachsende) Risikostreuung als nachhaltig gefestigt anzusehen, so dass dem Risiko des Absinkens der Verwaltungsentgelte entgegengesteuert wird.

2.4.3 Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten und sonstigen Haftungsverhältnissen

Die Gesellschaft setzte im Berichtsjahr keine Finanzinstrumente ein und es bestanden auch keine sonstigen Haftungsverhältnisse, so dass sich hieraus kein Haftungspotential ergibt.

2.4.4 Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiko

Die Hanseatische ist derzeit nicht dem Zinsänderungsrisiko unterlegen, da sie weder zum Bilanzstichtag noch zum heutigen Tage Darlehensverbindlichkeiten eingegangen war bzw. ist.

Dem Liquiditätsrisiko begegnete die Hanseatische durch kontinuierliche Überwachung ihrer Zahlungsströme und -fristigkeiten, um ihre Liquidität jederzeit sicherstellen zu können.

Weitere Risiken, die über das allgemeine wirtschaftliche Risiko einer unternehmerischen Betätigung hinausgehen, waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

2.5 Gesamtbewertung der Risikolage

Auf Grundlage der vorangestellten Darstellung ist auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Pandemie auf die Fonds im Hotelsektor kein Risiko in einem Ausmaß erkennbar, dass geeignet wäre, den Fortbestand der Hanseatischen zu gefährden. Das in der Hanseatischen implementierte Risiko- und Liquiditätsmanagementsystem als auch das interne Kontrollsystem sind darauf ausgelegt, Risiken zu verhindern bzw. bei der Identifizierung zügig zu bewerten und ggf. gegenzusteuern und bei ihrer Verwirklichung das Schadenspotential möglichst gering zu halten.

3. Chancenbericht

Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung sind in den kommenden Geschäftsjahren nach eigener Einschätzung weiterhin gut. Die Hanseatische rechnet nicht mit sich gravierend verschlechternden Investitions- und Finanzierungsbedingungen.

In den kommenden Jahren soll in erster Linie der Ausbau des verwalteten Fondsbestandes durch neu emittierte AIF für Investitionsvorhaben in den bereits erschlossenen HealthCare Märkten Deutschland und Österreich sowie Irland erzielt werden und die weitere Diversifizierung des Gesamtportfolios weiter vorangebracht werden. Ebenso werden zusammen mit IMMAC und DFV die Prüfungen zur Erschließung neuer Investitionsmärkte Teil der Wachstumsstrategie sein.

Die Umsetzung von institutionellen Investitionsvehikeln wird weiter vorangetrieben. Im Jahr 2020 hat die Hanseatische die Lizenzerweiterung für offene Spezial-AIFs bei der BaFin eingereicht. Die Genehmigung wird im 1. Quartal 2021 erwartet, so dass geplant ist, im Jahr 2021 die ersten offenen Spezial-AIFs anbieten zu können.

Die Emissionstätigkeit von Hotelfonds der DFV wird nur bei entsprechender Nachfrage wieder aufgenommen werden.

Die Kooperationen mit der IMMAC und der DFV, als Geschäftsbesorger und für den Vertrieb zu emittierender AIF, ermöglichen der Hanseatischen Immobilientransaktionen und Beteiligungserwerbe für Fondsemissionen zielgruppenorientiert vorzubereiten und somit Produkte für alle gesetzlich definierten Kundengruppen nach dem KAGB anzubieten. Hierzu zählen Produkte für Privatkunden ebenso wie für semiprofessionelle und professionelle Kunden. Emissionen von Portfoliofonds an Privatkunden werden auch weiterhin über die von dem Partner IMMAC bzw. DFV eng betreuten Vertriebspartner in bewährter Form platziert.

4. Gesamtaussage

Mit dem genehmigten Erlaubnisantrag, früh nach Gründung des Unternehmens, den ersten AIF bereits Anfang 2014 sowie der regelmäßigen Konzeption und anschließenden Platzierung neuer AIF, hat sich das Geschäftsmodell der Hanseatischen etabliert. Zudem sind die strengen gesetzlichen und auch darüber hinaus selbstaufgelegten Qualitätsmaßstäbe an die Organisation der Hanseatischen im Berichtsjahr weiterhin erfolgreich umgesetzt worden und haben sich operativ bewährt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes ist ein AIF mit einem Fondsvolumen von 6,7 Mio. Euro im Vertrieb. Des Weiteren wurden fünf Investitionsobjekte mit einem Volumen von 60,7 Mio. Euro schon erworben und werden derzeit zu AIFs konzipiert. Ebenso befinden sich fünf zur Konzeption neuer AIF vorgesehene Investitionsobjekte (Health Care im Inland und Ausland sowie Hotels) mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von nahezu 47,5 Mio. Euro in der Ankaufsprüfung und ein Neubau und ein Erweiterungsbau an ein schon erworbenes Pflegeheim mit einem Investitionsvolumen von zusammen 26,5 Mio. Euro werden im Jahr 2021 fertiggestellt und entsprechend zu AIFs konzipiert. Insoweit kann im Jahr 2021 eine Diversifizierung des verwalteten Portfolios weiter vorangebracht werden. Sowohl im Bereich der AIF für Privatkunden als auch für semiprofessionelle und professionelle Kunden wird der Hanseatischen somit auch im Geschäftsjahr 2021 ein umfassendes Platzierungsvolumen zur Verfügung.

Für die Businessplanung der Hanseatischen geht die Geschäftsleitung für das Jahr 2021 von einem Provisionsergebnis in Höhe von ca. 3,77 Mio. Euro und einem gesteigerten Ergebnis in Höhe von rd. 707 TEuro aus.

Hamburg, den 15. Februar 2021

Lutz Kohl, Mitglied der Geschäftsführung

Tim Ruttman, Mitglied der Geschäftsführung

Bilanz

AKTIVA

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	500.485,77	312.018,19
b) andere Forderungen an Kreditinstitute	1.199.000,00	1.199.000,00
2. Forderungen an Kunden	4.488.523,47	3.132.304,58
3. Sachanlagen	181,00	492,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	33.192,69	29.806,61
4. Rechnungsabgrenzungsposten	18.334,68	18.330,68
	6.239.717,61	4.691.952,06

PASSIVA

	Euro	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
1. Sonstige Verbindlichkeiten		4.437.207,10	2.952.231,55
2. Rückstellungen		223.393,50	160.603,50
3. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00		1.000.000,00
b) Kapitalrücklage	50.000,00		50.000,00
b) Gewinnrücklage			

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
gesetzliche Rücklage	9.864,37	9.864,37
c) Bilanzgewinn / Bilanzverlust	519.252,64	519.252,64
	1.579.117,01	
	6.239.717,61	4.691.952,06
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 40 (Vorjahr: 32)	634.264.917,45	524.732.493,11

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020

	EUR	EUR	2020 EUR	2019 EUR
1. Zinserträge		794,06		1.269,22
2. Zinsaufwendungen		-1.430,62	-636,56	-210,00
3. Provisionserträge		6.428.328,40		6.329.646,78
4. Provisionsaufwendungen		-3.664.911,99		-3.733.697,44
			2.763.416,41	
5. Sonstige betriebliche Erträge			125.926,91	222.294,71
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-1.578.713,06			-1.707.587,96
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-304.923,23			-297.927,03
		-1.883.636,29		
b) Andere Verwaltungsaufwendungen		-669.014,73		-529.640,58
			-2.552.651,02	
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-311,00	-311,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-25.823,50	-121.293,08
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			309.921,24	162.543,62
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag			3.978,35	-63.563,99
11. Sonstige Steuern			-1.052,00	-1.094,00
12. Gewinnabführung aufgrund einer Gewinngemeinschaft			-312.847,59	0,00
12. Jahresüberschuss			0,00	97.885,63
13. Gewinnvortrag auf neue Rechnung			519.252,64	426.261,29

	EUR	EUR	2020 EUR	2019 EUR
14. Einstellung in Gewinnrücklagen				
in die gesetzliche Rücklage			0,00	-4.894,28
15. Bilanzgewinn			519.252,64	519.252,64

ANHANG für das Geschäftsjahr 2020

1. Allgemeines

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH ist eine regulierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde grundsätzlich nach den Vorschriften des HGB und den ergänzenden Vorschriften des GmbHG erstellt. Gemäß § 38 KAGB wurden die für externe Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden Regelungen der §§ 340a bis 340o HGB und § 26 KWG beachtet.

Der Lagebericht wurde nach den Vorschriften des HGB und den ergänzenden Vorschriften des KAGB aufgestellt.

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG ist im Geschäftsjahr 2020 formwechselnd in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes umgewandelt worden. Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH ist unter der Nummer HRB 163211 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

Mit Rückwirkung zum 01. Januar 2020 hat die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH mit der IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, mit dem sich die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH u.a. der einheitlichen Leitung durch die IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT unterstellt.

2. Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 2 RechKredV anhand des Formblattes 1, nach dem Liquiditätsgliederungsprinzip. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren in Staffelform gemäß Formblatt 3 nach § 2 RechKredV. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sach28bereichen getrennt untereinander angeordnet.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde entsprechend den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften der §§ 252 ff. HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung vorgenommen. Aktivierungswahlrechte und Passivierungswahlrechte wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich mit ihrem Nennbetrag unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips. Erforderliche Wertberichtigungen werden aktivisch abgesetzt. Niedrig- bzw. unverzinsliche Positionen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und Anschaffungskostenminderungen, jeweils vermindert um planmäßig lineare Abschreibungen, bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst. Die zu erwartenden zwischenzeitlichen Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt.



4. Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute betreffen die Bankguthaben der Gesellschaft.

Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden betreffen im Wesentlichen Forderungen gegenüber verwalteten Fondsgesellschaften. Die Gliederung der Forderungen an Kunden nach Art der Gesellschaften ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Spezial-Alternativer-Investmentfonds	4.361	705
Publikums-Alternativer-Investmentfonds	19	2.281
Geschlossene Immobilienfonds vor KAGB	8	67
verbundene Unternehmen	95	58
sonstige	6	21
	4.489	3.132
Davon mit Restlaufzeiten		
- bis drei Monate	3.515	487
- mehr als 3 Monate bis ein Jahr	966	2.630
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	8	15

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind in Höhe von TEUR 25 Forderungen gegenüber der Gesellschafterin enthalten.

Sachanlagen

Die Buchwerte haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	98	182
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.301	2.649
davon aus Lieferungen und Leistungen	(3.761)	(2.649)
Verbindlichkeiten aus Steuern	0	105
Sonstige Verbindlichkeiten	38	16
	4.437	2.952

Sämtliche Verbindlichkeiten haben Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr mit Ausnahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, in denen eine Betrag von TEUR 544 eine Restlaufzeit von über einem Jahr hat (Vorjahr TEUR 0)

Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Personalkosten in Höhe von TEUR 96, ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 88, Kosten für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen in Höhe von TEUR 16 und die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von TEUR 23.

Eigenkapital

Das bisherige Aktienkapital von TEUR 1.000 war in 1.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Die Alleinaktionärin, die IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT, Hamburg, übernimmt das gesamte Stammkapital der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH in Höhe von TEUR 1.000. Es wurde ein Geschäftsanteil gebildet. Das bisherige Aktienkapital und nunmehrige Stammkapital ist vollständig eingezahlt.

Die vor dem Formwechsel gebildete Kapitalrücklage von TEUR 50 wurde durch sonstige Zuzahlungen in das Eigenkapital dotiert.

Aus der Zeit in der die HKA den Regelungen des Aktiengesetzes unterlag wurden 5 Prozent des Jahresüberschusses für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 (TEUR 10) in die gesetzliche Rücklage gemäß § 150 Abs. 2 AktG eingestellt. Diese Rücklage wird als Gewinnrücklage fortgeführt.

5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr kam es zu Zinserträgen aus Kredit- und Geldmarktgeschäften in Höhe von TEUR 0,8 sowie Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 1,4, davon betreffen TEUR 1 die Abzinsung von Rückstellungen und TEUR 0,8 die Abzinsung der Verrechnungskonten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Provisionserträge unterteilen sich wie folgt:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Konzeptionsleistung	380	405
Einmalige Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten (Geschäftsbesorgung, Objektankauf, Buchhaltung)	3.113	3.214
Kostenerstattungen im Rahmen von AIF Emissionen	85	116
Erträge aus laufenden AIF-Verwaltungstätigkeiten	1.404	1.226
Laufende Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten	250	197
Erträge aus nicht regulierten lfd. Verwaltungstätigkeiten	1.196	1.171
	6.428	6.329

Die in den Provisionsaufwendungen erfassten Beträge betreffen folgende Sachverhalte:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Einmalige Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten (Geschäftsbesorgung, Objektankauf, Buchhaltung)	-3.113	-3.212
Aufwendungen für ausgelagerte laufenden Verwaltungstätigkeiten	-250	-196
Sonstige Kosten im Rahmen von AIF Emissionen	-85	-108
Sonstige Kosten für lfd. AIF-Verwaltungstätigkeiten	-132	-136
Sonstige Kosten für nicht reguliertefd. Verwaltungstätigkeiten	-85	-82
	-3.665	-3.734

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 127; Vorjahr TEUR 222) sind Erträge aus Wechselkursdifferenzen in Höhe von EUR 11.760,46 enthalten (Vorjahr EUR 22.718,43).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 126; Vorjahr TEUR 121) sind Aufwendungen aus Wechselkursdifferenzen in Höhe von EUR 3.724,23 enthalten (Vorjahr EUR 24.056,50).

Die Zusammensetzung der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ergibt sich wie folgt:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Personalaufwand	-1.884	-2.006
Andere Verwaltungsaufwendungen	-669	-531

6. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und sonstigen anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Mitarbeiter

Neben den Mitgliedern der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 25 Arbeitnehmer (Vorjahr: 25) beschäftigt.

Mutterunternehmen

Die IMMAC Holding Aktiengesellschaft, Hamburg, bezieht die Gesellschaft in ihren Konzernabschluss mit ein.

Bestellung der Geschäftsführung

Herr Tim Ruttmann, Jurist, Hamburg.

Herr Lutz, Kohl, Kaufmann, Kiel (seit dem 01.09.2020)

Der bisherige Vorstand Herr Tim Ruttmann wurde im Rahmen des Formwechsels zum Geschäftsführer bestellt und Herr Tim Sauer ist aus der Geschäftsleitung zum 31.03.2020 ausgeschieden.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Bestellung des Aufsichtsrats, der durch Formwechsel entstehenden GmbH

Der bisherige Aufsichtsrat wurde auf die Dauer von 5 Jahren gewählt.

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

Herr Marcus H. Schiermann, Kaufmann, Hamburg, - Vorsitzender –

Frau Karin Klein, vereidigte Buchprüferin/ Steuerberaterin, Köln, - stellvertretende Vorsitzende –

Herr Oliver Warneboldt, Wirtschaftsprüfer, Lehrte/ Hannover

Herr Marko Richling, Bankbetriebswirt, Seevetal

Herr Klaus Dirksen, Rechtsanwalt, Hamburg

Herr Thomas Gabbert, Rechtsanwalt/ Bankangestellter, Hamburg

Die Herren Schiermann, Warneboldt, Richling und Frau Klein bilden den Investitionsausschuss, der Investitionsvorhaben für von der Gesellschaft zu verwaltende Investmentvermögen prüft und genehmigt. Investitionsvorhaben, die EUR 20.000.000 übersteigen, werden anstelle des Investitionsausschusses vom Aufsichtsrat der Gesellschaft geprüft und genehmigt.

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat für seine Tätigkeiten Bezüge von TEUR 50 (Vorjahr TEUR 46) erhalten.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Höhe von TEUR 113 (Vorjahr TEUR 89) schlüsselt sich wie folgt auf:



	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
a) Abschlussprüfungsleistungen	22	30
b) sonstige Leistungen	91	59

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 519 zum 31.12.2020 ermittelt sich aus den Gewinnvorträgen aus den Vorjahren. In Höhe von TEUR 313 wurden Gewinne des laufenden Geschäftsjahres an die Muttergesellschaft abgeführt im Rahmen des Ergebnisabführungsvertrages.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Leasingverträge bestehen zukünftige finanzielle Verpflichtungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 35, davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 23.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2020 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 15. Februar 2021

Lutz Kohl, Geschäftsführer

Tim Ruttmann, Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (vormals: HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG), Hamburg:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (vormals: HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG), Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (vormals: HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG), Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 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 § 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 dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, 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 § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.



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

Hamburg, den 5. Mai 2021

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

Britta Martens, Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates und des Investitionsausschusses über das Geschäftsjahr 2020 der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung

1. Formwechsel der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung

Auf ihrer außerordentlichen Hauptversammlung vom 10.06.2020 wurde die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG durch Formwechsel in eine GmbH umgewandelt. In dieser außerordentlichen Hauptversammlung wurde beschlossen, den bisherigen Aufsichtsrat bestehend aus Herrn Marcus H. Schiermann (Aufsichtsratsvorsitzender)

Frau Karin Klein (stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende)

Herrn Klaus Dirksen Herrn Thomas Gabbert Herrn Marko Richling Herrn Oliver Warneboldt für die Dauer von 5 Jahren zu wählen.

Der bisherige Vorstand ist zum Geschäftsführer bestellt worden. Der Formwechsel wurde mit Eintragung in das Handelsregister am 24.06.2020 wirksam.

2. Überwachung und Zusammenarbeit mit Vorstand und Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung („Hanseatische“) hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Vorstand und Geschäftsführung wurden bei der Leitung der Hanseatischen ausführlich befragt und kontinuierlich überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle für die Hanseatische bedeutsamen Entscheidungen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Sowohl Vorstand als auch Geschäftsführung unterrichteten den Aufsichtsratsvorsitzenden regelmäßig, rechtzeitig und umfassend, sowohl schriftlich als auch mündlich, über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung, über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über die aktuelle Geschäftspolitik. Wesentliche Grundlage bildeten die mündlichen und schriftlichen Berichte, die Vorstand und Geschäftsführung innerhalb und außerhalb von Sitzungen des Aufsichtsrates erstattet haben. Die Berichte wurden regelmäßig und unter Beachtung der Erfordernisse des § 90 Abs. 2 AktG erstattet. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen vom Vorstand jeweils unter Angabe von Gründen erläutert.

Der Aufsichtsrat hat nach Erläuterungen des Vorstands sowie der Geschäftsführung und entsprechenden Abwägungen sämtlichen Angelegenheiten zugestimmt, die ihm entsprechend den Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates, des Vorstands und der Geschäftsführung als zustimmungspflichtige Geschäfte vorgelegt wurden. Hierzu gehörten u.a. Investitions- sowie Personalentscheidungen. Auch das von der Geschäftsführung vorgelegte Budget 2020 sowie die Festlegung der Geschäftsstrategie für 2020 fand die Zustimmung des Aufsichtsrates. Zur Vorbereitung seiner Beschlussfassung in diesen und anderen Fällen lagen dem Aufsichtsrat regelmäßig schriftliche Unterlagen vor.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und der Geschäftsführung. Über bedeutende Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen ist der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigen Einzelgesprächen und Sitzungen informiert worden. Der Aufsichtsrat hat alle ihm vorgelegten Berichte und Unterlagen im gebotenen Maß erörtert und geprüft.

Ferner wurde dem Aufsichtsrat in jeder Sitzung die nach dem KAGB erforderliche Eigenmittelunterlegung für die HKA nachgewiesen und erläutert.

Insgesamt haben sich aus seiner Tätigkeit und aus der Überwachung der Geschäftsführung keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat wird auch deshalb in der Gesellschafterversammlung die Entlastung der Mitglieder des Vorstands bzw. der Geschäftsführung für die Dauer ihrer Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2020 vorschlagen.



3. Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates der Hanseatischen

Im Berichtsjahr 2020 wurden sechs ordentliche Aufsichtsratssitzungen und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung abgehalten. Die erste ordentliche Sitzung fand am 21. Februar als Präsenz-Sitzung statt. Die außerordentliche Aufsichtsratssitzung fand am 30. März 2020 statt. Aufgrund der Corona-Pandemie fanden die Sitzungen am 3. April, am 15. Mai, am 23. Juni, am 18. September und am 20. November jeweils als Videokonferenz statt.

Unterlagen zur Vorbereitung von Sitzungen wurden den Aufsichtsratsmitgliedern im Vorwege der Sitzungen in elektronischer Form und im Datenraum des Aufsichtsrates rechtzeitig vor Sitzungsbeginn zur Verfügung gestellt.

Vorstand und Geschäftsführung haben dem Aufsichtsrat anhand von Präsentationen, Tischvorlagen und unter Hinzuziehung der Quartals- und Jahresberichten ein zutreffendes Bild über die Gesellschaft vermittelt und besondere Fragestellungen im Einzelnen erörtert.

In jeder Aufsichtsratssitzung informierten Vorstand und Geschäftsführung für den Geschäftsbereich Risikomanagement detailliert über Ad-Hoc und turnusmäßige Meldungen gegenüber der BaFin, die Eigenmittelausstattung der Hanseatischen sowie über das Risikocontrolling der Fonds und der Hanseatischen selbst. Vorstand und Geschäftsführung informierten ebenfalls in jeder Aufsichtsratssitzung ausführlich über den Geschäftsbereich Portfoliomanagement mit besonderem Augenmerk auf die im Portfolio befindlichen Objekte.

Auch wurde der Aufsichtsrat über besondere Vorkommnisse, strategische Zielsetzungen, Weiterentwicklungen im IT-Bereich und Veränderungen umfassend informiert.

Der Aufsichtsrat hat für seine Tätigkeiten im Jahr 2020 Bezüge von insgesamt TEUR 40 erhalten.

4. Die wesentlichen Inhalte der Aufsichtsratssitzungen

Februar 2020

In der ersten ordentlichen Aufsichtsratssitzung des Jahres am 21.02.2020 wurden Bilanz und GuV der Hanseatischen zum 31.12.2019 vorgestellt.

Informationen zu personellen Veränderungen, die sich auf den Bereich Konzeption bezogen, schlossen sich an.

Neben den einleitend beschriebenen Themen (Meldewesen, Eigenmittel und Risikocontrolling) erläuterte der Vorstand den Geschäftsbereich Risikomanagement insbesondere mit folgenden Punkten:

- Phasen der AIF
- Meldewesen
- Revision und Compliance

Es wurde mitgeteilt, mit der Revisionsprüfung aufgrund des mit der Einführung des Transparenzregisters einhergehenden, erweiterten Risikos, früher als geplant zu beginnen. Ein entsprechender Revisionsprüfungsprozess wurde vorbereitet.

Ferner informierte der Vorstand über die Berichte

- Revisionsjahresbericht 2019
- Compliance-Jahresbericht 2019
- Bericht zur Überprüfung des Risikomanagements 2019
- Geldwäschebericht nebst Gefährdungsanalyse
- Jahresbericht 2019 zur Überwachung von Interessenkonflikten Abschließend wurde der Aufsichtsrat über die wesentlichen Veränderungen der einer besonderen Beobachtung unterliegenden Objekte unterrichtet.

März 2020

Aufgrund der im Frühjahr 2020 begonnenen Corona-Pandemie fand auf Veranlassung des Aufsichtsratsvorsitzenden am 13.03.2020 eine Telefonkonferenz mit allen Aufsichtsratsmitgliedern sowie allen Mitgliedern des Vorstands der Hanseatischen statt. In dieser Telefonkonferenz wurden die Auswirkungen des Corona-Virus auf die Unternehmensgruppe eingehend erörtert sowie über die getroffenen organisatorischen Maßnahmen für den Umgang mit dem Corona-Virus informiert.

In seiner außerordentlichen Sitzung am 30.03.2020 beschloss der Aufsichtsrat einvernehmlich, Herrn Tim Sauer mit Wirkung zum 31.03.2020 von seinem Amt als Vorstandsmitglied der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG abzuberufen.

April 2020

Einer der Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzung vom 3. April 2020 bestand in der Vorstellung des Korrektur-Exemplars des Jahresabschlusses der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2019 sowie des Abhängigkeitsberichtes. Die Berichtsentwürfe wurden vom Wirtschaftsprüfer eingehend erläutert sowie Fragen und Anmerkungen der Aufsichtsratsmitglieder erörtert.

Einen weiteren, wesentlichen Schwerpunkt dieser Sitzung bildeten Informationen zu den Auswirkungen der Corona-Krise auf die Unternehmensgruppe und die Fonds.



Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Schiermann berichtete detailliert über die sehr frühzeitig durchgeführten Maßnahmen wie Homeoffice, Freistellungen und Kurzarbeit sowie das Implementieren von Krisenstäben. Es wurde über die Auswirkungen auf den Vertrieb derzeitiger Fonds, Auswirkungen auf das Baugeschäft, auf bestehende Fonds sowie auf den Einkauf, den Zahlungsverkehr und das Berichtswesen sowie über Auswirkungen bei Auslandstochtergesellschaften gesprochen. Ferner informierte Herr Schiermann über die Kommunikationsprozesse intern wie extern und stellte die wirtschaftlichen Auswirkungen nach seinerzeitigem Stand dar.

Betrachtet wurden ebenfalls die Branchenrisiken des Immobilienportfolios hinsichtlich der Pflegewirtschaft, den Reha-Kliniken sowie der Hotelwirtschaft. Einschätzungen des Risikomanagements zur CORONA-Krise in Bezug auf die Fondsebene inklusive Informationen zu Verhandlungszwischenständen schlossen sich an.

Bereits sehr frühzeitig nach Ausbruch der Corona-Krise wurden Mitarbeiter in das Homeoffice geschickt oder bei vollen Bezügen freigestellt, auch wurde ein Seuchenschutzbeauftragter für die Unternehmensgruppe benannt. Das frühzeitige Bilden zweier Krisenstäbe ermöglichte konkrete Steuerungsmaßnahmen bereits zu Beginn der Krise. Der erste Krisenstab wurde aus den Vorstandsmitgliedern sowie dem Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Schiermann gebildet. Der zweite etablierte Krisenstab befasste sich zunächst ausschließlich mit den Hotelbetreibern.

Dieser Krisenstab entwickelte gemeinsam mit den Hotelbetreibern ein mit den finanzierenden Banken vorbesprochenes Konzept in Form von Pachtvertragsnachträgen, um die Betreiber durch temporäre Liquiditätentlastung (Stundung) zu unterstützen, bis diese die staatlichen Hilfsmittel (Liquiditätshilfen der KfW, Sonderhilfen für Mieter und Vermieter u.a.) erhielten.

Darüber hinaus wurde über die Bildung eines weiteren Krisenmanagement-Stabs für den Healthcare-Markt berichtet. Detaillierte Informationen zu unterschiedlichen Szenarien, die Ausfallquoten der Reha-Kliniken einerseits und die Ausfallquoten der Pflegeheime andererseits betreffend, schlossen sich an. Der Gesetzgeber biete insbesondere in der Pflege durch § 150 SGB XI unbürokratische Unterstützung. Bei den Rehakliniken wurden 65 % der Ausfälle vom Bund refinanziert, Krankenkassen und BFA verhandelten seinerzeit darüber, wie die übrigen Kosten getragen bzw. refinanziert werden sollten.

Außerdem wurde zu personellen Veränderungen im Asset- und Portfoliomanagement berichtet und darüber informiert, sich auf Personal für den Aufbau des institutionellen Geschäfts zu konzentrieren.

Abschließend wurde mitgeteilt, den Formwechsel der Hanseatischen in eine GmbH nach Vorlage des Jahresabschlusses noch im zweiten Quartal 2020 zu veranlassen.

Mai 2020

Im Mittelpunkt der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 15. Mai 2020 stand die Feststellung des Jahresabschlusses der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2019. Nach umfangreichen Erörterungen billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2019 und stellte den Jahresabschluss damit fest. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns schloss sich der Aufsichtsrat an und fasste einen entsprechenden Beschluss für die Hauptversammlung.

Ebenfalls einstimmig wurde vom Aufsichtsrat beschlossen, den Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2019 billigend zur Kenntnis zu nehmen und zu genehmigen.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat den einstimmigen Beschluss, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die im Geschäftsjahr 2019 amtierenden Mitglieder des Vorstands für diesen Zeitraum zu entlasten.

Zudem beschloss der Aufsichtsrat einstimmig, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, zum Abschlussprüfer und zum Prüfer des Abhängigkeitsberichtes für das Geschäftsjahr 2020 zu wählen.

Der Bericht des Aufsichtsrates und des Investitionsausschusses 2020 fand die Zustimmung aller Aufsichtsratsmitglieder und wurde somit zur Vorlage in der Hauptversammlung genehmigt.

Ferner wurde über die Entwicklung der Personalsituation in den Bereichen Konzeption, Asset- und Fondsmanagement sowie Objektmanagement gesprochen. Informationen zum geplanten Strukturwandel der Hanseatischen in Bezug auf das Institutionelle Geschäft schlossen sich an.

Juni 2020

Die ordentliche Aufsichtsratssitzung vom 23.06.2020 war von Themen rund um den Strukturwandel der Hanseatischen geprägt. Weitere Schwerpunkte bestanden in Mitteilungen zum aktuellen Stand der Erlaubniserweiterung für die Hanseatische sowie im Corona-Update.

Die Umstrukturierung der Workflows in der Hanseatischen in Bezug auf die Bereiche Portfoliomanagement, Fondsverwaltung sowie dem neuen Bereich „Fondsmanagement Beteiligungen“, der für die in Irland und USA investierten AIF die Verwaltung durchführt, wurde detailliert erläutert. Im Rahmen der Umstrukturierungsmaßnahmen wurden ebenfalls Verantwortlichkeiten und Fristen für die im Sommer 2020 beabsichtigte Einreichung der Lizenzerweiterung für offene Fonds berücksichtigt und entsprechende Organisationseinheiten gebildet. In diesem Zusammenhang sind aufbauorganisatorische und ablauforganisatorische Erfordernisse ausführlich erörtert und darauf hingewiesen worden, dass insbesondere das Liquiditätsmanagement der offenen Fonds einer genauen Überwachung und Kontrolle bedürfe und somit im Erlaubnis Antrag einen Schwerpunkt bilden werde.

Ferner wurde darüber berichtet, das vorhandene Revisionsmodell zu evaluieren, um Risiken schneller identifizieren und Verbesserungsprozesse effizienter umsetzen zu können.

Außerdem wurde über die durch die Wandlung der Hanseatischen in eine GmbH bedingten Neufassungen bestimmter Formalien (Satzung, Investitionsausschuss, Vergütungsrichtlinie) sowie über die Neufassung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates berichtet.

Der Vorstand teilte mit, auf Anforderung der BaFin die Position eines Seuchenschutzbeauftragten geschaffen zu haben und berichtete sodann über getroffene Verhaltensmaßregeln hinsichtlich Arbeitssicherheit und Hygienemaßnahmen. In diesem Zuge wurden die gänzliche Büroschließung und die Wiederaufnahme des Bürobetriebs kommuniziert. Es wurde hervorgehoben, dass es in der gesamten Unternehmensgruppe keinen einzigen Corona-Fall gegeben habe.



Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Schiermann berichtete ausführlich über die Situationen in den Pflegeheimen in Deutschland, Österreich und Irland. Die von Corona betroffenen Häuser waren inzwischen Corona-frei. Insbesondere die deutschen Pflegeheimbetreiber waren in Bezug auf die Erstattung für Mehrkosten und Personal gut versorgt. Die Situation in den irischen Pflegeheimen gestaltete sich angespannt, da erst 28 Tage nach Auftreten eines Corona-Falles wieder neue Bewohner aufgenommen werden durften. Somit waren ohne die Unterstützungsmaßnahmen für Leerstände Kosten entstanden, die gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt erstattet werden können.

Die Situation der Rehakliniken hingegen hatte sich zwischenzeitlich durch Erhalt der Mittel von der Regierung, der BFA und den Krankenkassen stabilisiert. Den Hotels seien zwar die Hilfen aus KFW-Mitteln bereits gewährt worden, eine Marktberuhigung wurde jedoch noch nicht gesehen.

Ebenfalls wurde zum Sachstand der Implementierung der Kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT (KAIT) in die Unternehmensgruppe inklusive des Leitbildes der IT-Strategie der Gruppe informiert.

September 2020

Im Fokus dieser ordentlichen Aufsichtsratsitzung am 18.09.2020 stand erneut ein Corona-Update. Darüber hinaus ist über die der Unternehmensgruppe durch die Corona-Krise entstandenen Kosten informiert und hervorgehoben worden, insbesondere IT-infrastrukturell für sämtliche Homeoffice-Tätigkeiten bestens vorbereitet gewesen zu sein. Vor dem Hintergrund der steigenden Infektionskurve sollten möglichst viele Risiken vermieden und das Arbeiten im Homeoffice verstärkt durchgeführt werden.

Aus Sicht des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Schiermann bestand die Hauptherausforderung während der Corona-Krise im Management der Hotel-Assets, da die Erholung des Hotelmarktes nur langsam voranschritt. Herr Schiermann hob die entwickelten Lösungsszenarien hervor, für die dem Krisenmanagement der Hanseatischen sowohl von Anlegersseite als auch von Bankenseite eine hohe Kompetenz zugesprochen wurde. Sodann wurde das in drei Zeitabschnitte unterteilte, jeweils eigene Regelungen für Pachtzahlungen enthaltene sogenannte 3-Phasen-Konzept zur unterstützenden Begleitung der Hotel-Betreiber wie folgt vorgestellt:

- **Phase I** betraf die Zeit des 1. Covid-Impacts von April bis September 2020 (6 Monate)
- **Phase 2** betrifft den Zeitraum von Oktober 2020 bis Dezember 2021 (14 Monate).

Diese Phase beruht auf der Einschätzung, dass die Corona-Pandemie den Hotelmarkt zum Ende 2021 nicht mehr allzu stark beeinflusst und sich eine realistische Chance auf Normalisierung ergeben könnte.

- **Phase III** beginnt ab 1/2022, zu diesem Zeitpunkt wird die Zahlung der regulären Pacht erwartet.

In diesem Zusammenhang wurde die Entscheidung des Aufsichtsrates kommuniziert, keine Corona Hilfsmittel der KFW in Anspruch zu nehmen. Die Gremien sind der festen Überzeugung, dass die Gruppe ohne solche Hilfskredite durch die Krise kommt.

Neben dem Bericht des Risikomanagements über die Phasen sämtlicher AIF wurde der Entwicklungsstand der unter besonderer Beobachtung befindlichen Objekten mitgeteilt.

Abschließend wurde ein erstes, definierte Eskalationsstufen enthaltendes, Konzeptpapier zum Revisionsprozess der Gruppe vorgestellt und weitere Schritte beraten.

November 2020

In der letzten ordentlichen Aufsichtsratsitzung vom 20.11.2020 wurde im Zusammenhang mit dem Antrag der Erlaubniserverweiterung für die Hanseatische besonderes Augenmerk auf den Status folgender Formalien gelegt:

- Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH
- Geschäftsverteilungsplan der HKA
- Vergütungsrichtlinie (Zielversion für Lizenzerweiterung)

Ferner wurden die Änderungen der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Hanseatischen besprochen und die Geschäftsordnung anschließend einstimmig genehmigt.

Der Vorstand berichtete u.a. zu den im 4. Quartal stattfindenden Revisions- und Compliancetätigkeiten. Ferner wurde darüber informiert, die Position des Geldwäschebeauftragten neu besetzt zu haben.

Des Weiteren sind sämtliche einer besonderen Beobachtung unterliegenden Objekte erwähnt und diskutiert worden.

5. Bericht aus dem Investitionsausschuss - Investitionsgenehmigungen

Der Aufsichtsrat hat am 10. Mai 2019 einen Investitionsausschuss gewählt, der aus vier Mitgliedern besteht. Mitglieder des Investitionsausschusses sind:

Herr Marcus H. Schiermann (Vorsitzender)

Frau Karin Klein (stellvertretende Vorsitzende)

Herr Marko Richling Herr Oliver Warneboldt



Der Ausschuss hat die Aufgabe, jede initiale Investition für von der Gesellschaft zu verwaltendes Investmentvermögen, vor Eingehung von Verträgen, Vorverträgen oder sonstigen Willenserklärungen mit Rechtsbindung, zu genehmigen. Die Zustimmung zu einer Investition erfolgt durch Unterschrift der Genehmigungsvorlage von mindestens drei Mitgliedern des Investitionsausschusses.

Im Geschäftsjahr 2020 sind insgesamt elf Genehmigungsvorlagen erstellt und dem Investitionsausschuss vorgelegt worden. Hierbei handelt es sich um die im Bericht des Investitionsausschusses dargestellten Projekte. Alle Projekte sind seitens des Investitionsausschusses genehmigt worden.

6. Jahresabschluss 2020, Gesellschafterversammlung

Dem Aufsichtsrat wurde der Entwurf des Jahresabschlusses der Hanseatischen zum 31. Dezember 2020 nebst Lagebericht und Prüfbericht im März vorgelegt.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht, den Jahresabschluss und Lagebericht durch die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, in einer, aufgrund der CORONA-KRISE virtuell über eine Videokonferenz stattgefundenen Sitzung, erläutern lassen und geprüft. Die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, hat dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2020 ein uneingeschränktes Testat erteilt.

Dem Aufsichtsrat liegt die beabsichtigte Beschlussfassung für die am 18. Mai 2021 stattfindende Gesellschafterversammlung vor. Auf Grund des EAV wird der Jahresüberschuss an die IMMAC Holding AG abgeführt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter, in der Gesellschafterversammlung dem abberufenen Mitglied des Vorstands Herrn Tim Sauer für die Dauer seiner Tätigkeit vom 01.01. bis 31.03.2020 Entlastung zu erteilen. Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat dem Gesellschafter, den Mitgliedern der Geschäftsführung Herrn Tim Ruttman für die Dauer seiner Tätigkeit vom 01.01. bis 31.12.2020 sowie Herrn Lutz Kohl für die Dauer seiner Tätigkeit vom 01.09. – 31.12.2020 Entlastung zu erteilen.

7. Weitere Prüfungstätigkeiten des Aufsichtsrates

Hinsichtlich der einmal jährlich vorgeschriebenen zentralen und unabhängigen internen Überprüfung der Einhaltung der Vergütungsrichtlinie hat der Aufsichtsratsvorsitzende die Umsetzung der in der Vergütungsrichtlinie festgelegten Vergütungsvorschriften und -verfahren für das Berichtsjahr 2020 im Monat Februar 2021 überprüft und dem Aufsichtsrat hierüber berichtet. Es hat keine Beanstandungen gegeben. Das Ergebnis hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates den Aufsichtsratsmitgliedern in der Aufsichtsratsitzung vom 18.05.2021 mitgeteilt. Ferner wurde eine Kopie des Berichtes an die AR Mitglieder versendet.

8. Danksagung

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH für ihre Arbeit und ihr Engagement im Jahr 2020.

Der Aufsichtsrat wird in 2021 sechs Regelsitzungen abhalten. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat bei Bedarf der Gesellschaft und den Mitgliedern der Geschäftsführung zur Verfügung stehen. Der Aufsichtsrat wird die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere im Zusammenhang mit der strategischen Unternehmensplanung, mit besonderem Augenmerk verfolgen.

Hamburg, den 18.Mai 2021

Marcus H. Schiermann, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Sonstiger Berichtsteil

Der Jahresabschluss 2020 wurde am 18. Mai 2021 durch die Gesellschafterversammlung festgestellt.