
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (Hanseatische) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches. Unternehmensgegenstand der Hanseatischen ist die Verwaltung von Investmentvermögen, geschlossenen inländischen Publikums-AIF und Spezial-AIF, offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIF sowie geschlossenen und offenen EU-Spezial-AIF.

A. Grundlagen

1. Geschäftsmodell

Die Hanseatische wurde am 14. Juni 2013 in Vorbereitung auf das zum 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) neu gegründet. Sie hat ihren Sitz in Hamburg und unterhält keine in- oder ausländischen Niederlassungen.

Im Oktober 2013 hatte die Hanseatische von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem KAGB erhalten. Die Hanseatische erhielt im September 2021 die Lizenzweiterung für offene Spezial-AIF.

Die Hanseatische ist eine Tochtergesellschaft der IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT, die Alleingesellschafterin der Hanseatischen ist und mit der im Jahr 2020 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen wurde.

Die Hauptgeschäftsbereiche der Hanseatischen bestehen aus dem Portfoliomanagement Geschlossene Fonds, dem Portfoliomanagement Offene Fonds und dem Risikomanagement. Die Geschäftsbereiche werden jeweils von einem Mitglied der Geschäftsführung verantwortet. Im Portfoliomanagement Geschlossene Fonds erfolgt die Konzeption neuer geschlossener Investmentvermögen, das laufende Fonds-, Asset- und Objektmanagement für den verwalteten Bestand der geschlossenen Investmentvermögen sowie in der Anlegerverwaltung die Betreuung der mehr als 8.200 Anleger mit über 17.700 Beteiligungen. Im Portfoliomanagement Offene Fonds der Gesellschaft wird zukünftig die Konzeption neuer offener Investmentvermögen, deren laufendes Fonds-, Asset- und Objektmanagement sowie die Betreuung von institutionellen Investoren erfolgen.

Im Bereich Risikomanagement erfolgt das Risikocontrolling sowie das aufsichtsrechtliche Meldewesen. Ferner sind dort die Compliance, Revision, Bekämpfung der Geldwäsche, der Datenschutz, die Informationssicherheit und die Folgebewertungen 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, zukünftig auch von offenen Investmentvermögen in dauerhafter Partnerschaft mit Investmentspezialisten als Geschäftsbesorger gelegt. Bereits vor Einführung des KAGB in 2013 hatte sie mit der Übernahme unregulierter Dienstleistungen im kaufmännischen und technischen Management von Immobilieninvestitionen mit geschlossenen Fonds („Altfonds“) die Grundlage für langfristige Einnahmen geschaffen.

Mit IMMAC- und DFV-Gesellschaften, mit denen die Hanseatische 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 Fonds-, Asset- und Objektmanagement, sondern auch bei den Transaktionen der Investitionsphase sowie in der Exit-Phase bei Veräußerung der Immobilien oder Fonds gewährleistet wird.

Die Hanseatische konzipierte im Berichtsjahr zehn Alternative Investmentfonds (AIF) für den Vertrieb an Privatanleger, semiprofessionelle sowie professionelle Anleger.

Im Berichtsjahr erhielt die Hanseatische für ein neues Produkt, den Publikums-AIF, IMMAC Immobilien Renditedachfonds Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, im Dezember 2022 die BaFin-Genehmigung und kann somit in 2023 mit dem Vertrieb beginnen. Mit einem Beteiligungsangebot an einem Dachfonds besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger an einem Fonds beteiligen, der risikogemischt, d.h. der in mindestens drei AIF der Marke IMMAC bzw. DFV, investiert und hierbei auch Spezial-AIFs als Investitionsgegenstand in Betracht zieht.



B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2022 war geprägt von geopolitischen Krisen und einer geldpolitischen Zeitenwende: Gasknappheit, Ukrainekrieg, Inflation, steigende Zinsen und auch die Corona-Pandemie, die im ersten Halbjahr 2022 für Einschränkungen im gesellschaftlichen Miteinander noch sorgte. 2022 war ein Jahr der multiplen Krisen. Der Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine machte viele Hoffnungen auf eine wirtschaftliche Erholung nach den Jahren der Pandemie zunichte. Der Krieg hat erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft. Vor allem die Gasversorgung ist betroffen, die Energiepreise zogen enorm an. In ganz Europa steigen die Preise, für Lebensmittel genauso wie für Energie und unverzichtbare Rohstoffe.

Zur Bekämpfung der anhaltend hohen Inflation hat die Europäische Zentralbank die bislang größte Zinserhöhung ihrer Geschichte beschlossen. Zum 27. Juli 2022 erhöhte die Europäische Zentralbank die Leitzinsen nach mehr als sechs Jahren erstmals wieder, um 0,5 Prozentpunkte. Zum 14. September 2022 stieg der Leitzins dann auf 1,25 Prozent, im Oktober 2022 auf 2,0 Prozent, im Dezember auf 2,5 Prozent.

Trotz Inflation, Ukraine-Krieg und anhaltender Lieferprobleme ist die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 1,9 Prozent.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) ist die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2022 insgesamt um 1,8 Prozent gegenüber 2021 gestiegen. Dabei sei die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich verlaufen: Einige Dienstleistungsbereiche hätten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten profitiert. Besonders stark, um 6,3 Prozent, legten den Fachleuten zufolge die sogenannten „Sonstigen Dienstleister“ zu. Zu diesen zählt auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche. Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe hätten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen profitiert. Diese beiden Bereiche sorgten im zusammengefassten Wirtschaftsbereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ für ein kräftiges Plus von 4,0 Prozent. Die Bruttowertschöpfung im Handel sei dagegen zurückgegangen, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation habe ebenfalls einen deutlichen Zuwachs von 3,6 Prozent verzeichnet.

Im Baugewerbe hätten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung um 2,3 Prozent geführt. Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten haben den Fachleuten zufolge auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe gebremst. Diese habe im Vergleich zum Vorjahr kaum zugenommen (+0,2 Prozent). Das Verarbeitende Gewerbe habe dabei vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten gelitten. Hinzu sei der massive Anstieg der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine gekommen.

Auf der Nachfrageseite seien die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft gewesen. Sie seien preisbereinigt um 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und hätten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019 erreicht. Grund hierfür seien Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022 gewesen. Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur hätten die privaten Haushalte wieder mehr als noch vor einem Jahr ausgegeben. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich den Fachleuten zufolge im Jahr 2022 vergleichsweise moderat um 1,1 Prozent. Der Staat habe deutlich mehr Geld ausgegeben, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu verpflegen und unterzubringen. Dagegen seien die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie gesunken.

Die Bauinvestitionen nahmen laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 Prozent ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen hätten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022 verstärkt.

Der Außenhandel nahm laut den Angaben des Amts trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Deutschland habe preisbereinigt 3,2 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen als im Vorjahr exportiert. Die Importe hätten gleichzeitig sehr viel stärker zugelegt - um preisbereinigt 6,7 Prozent. Der Außenbeitrag insgesamt habe das BIP-Wachstum dadurch gedämpft.

Die deutsche Wirtschaft hat im Winter trotz der Energiekrise keinen schweren Einbruch erlebt. Die Wirtschaftsleistung ist geschrumpft, ab der zweiten Jahreshälfte 2023 wird jedoch eine allmähliche Erholung erwartet. Die Unsicherheit nimmt dann ab, die Inflationsrate sinkt und die Löhne steigen kräftig. Für das Jahr 2023 rechnen die Fachleute der Bundesbank mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um kalenderbereinigt 0,5 Prozent, nachdem es in diesem Jahr wohl um 1,9 Prozent zulegt. Ihren Projektionen zufolge wächst die deutsche Wirtschaft in den Jahren 2024 um 1,7 Prozent und 2025 um 1,4 Prozent.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Hanseatische ist im verwalteten Bestand mit Sozialimmobilien und Hotels betraut und verwaltete daneben sieben AIF in der Assetklasse „Unternehmensbeteiligungen“. Somit liegt ihr Tätigkeitschwerpunkt 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 (Scope) lassen sich tendenzielle Kernaussagen zum Markt geschlossener Investmentvermögen für Privatanleger im Rahmen der Konzeption von Publikums-AIF ableiten.

Die Ratingagentur Scope hat untersucht, wie sich der Markt für geschlossene alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger im vergangenen Jahr entwickelt hat. Ausgewertet wurden sowohl die Emissionszahlen 2022 (Neuangebot) als auch die Zahlen zum platzierten Eigenkapital.

Emissionszahlen 2022

Die Emissionszahlen übertrafen das Niveau des Vorjahres deutlich. So lag das prospektierte Angebotsvolumen 2022 bei 1,26 Mrd. Euro und damit 491 Mio. Euro höher als 2021. Das entspricht einem Anstieg um 64 Prozent. Insgesamt wurden 21 Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen, drei Fonds weniger als 2021.

Mit 1,26 Mrd. Euro liegt das Angebotsvolumen sogar über dem Niveau des Jahres 2019 (1,24 Mrd. Euro) und erreicht den höchsten Stand der vergangenen sechs Jahre. Hauptgrund für den hohen Wert sind mehrere großvolumige Fonds: 2022 kamen vier AIF auf den Markt, deren prospektiertes Eigenkapital jeweils über der Marke von 100 Mio. Euro lag. Diese vier Fonds sind für 54 Prozent des Angebotsvolumens verantwortlich. Drei Viertel des Neuangebots (950 Mio. Euro) entfallen auf die Anlageklasse Immobilien.



Zum Neuangebot 2022 gehören acht Fonds, die nachhaltig investieren: sechs gemäß Artikel-8 und zwei gemäß Artikel-9 der EU-Offenlegungsverordnung. Mit insgesamt 742 Mio. Euro machen sie 59 Prozent des prospektierten Eigenkapitals aus.

Platzierungszahlen 2022

Das Kapital, das Anleger 2022 in geschlossene Fonds investiert haben, war etwas niedriger als 2021. Es lag bei 1,19 Mrd. Euro. Im Jahr zuvor hatten die Fonds 1,29 Mrd. Euro eingesammelt.

Wie bei den Neuemissionen dominiert auch beim Platzierungsvolumen die Assetklasse Immobilien. Sie konnte mit 829 Mio. Euro rund 70 Prozent des 2022 platzierten Eigenkapitals auf sich vereinen. An zweiter Stelle folgt das Segment Private Equity mit 248 Mio. Euro (rund 21 Prozent). An dritter Stelle liegt die Assetklasse erneuerbare Energien mit 56 Mio. Euro (rund 5 Prozent).

Ausblick

Für das Jahr 2023 erwartet Scope eine Reduzierung der Emissionsaktivitäten der geschlossenen Publikums-AIF auf wieder unter eine Milliarde Euro. Maßgeblich für die künftige Entwicklung werden die Folgen des Krieges in Europa, das hohe Zinsniveau, die Inflation und die Energiekrise sein. Gerade bei langfristigen Anlagen in illiquide Vermögenswerte, für deren Entwicklung aktuell hohe Unsicherheiten bestehen, kann sich dies auf das Angebotsvolumen und vor allem auf die Angebotszusammensetzung negativ auswirken.

Hinsichtlich des Platzierungsvolumens 2023 rechnet Scope mit einem Niveau deutlich unter dem des Jahres 2022. Dies begründet sich vor allem in der Unsicherheit auf den Immobilienmärkten, den deutlich gestiegenen Finanzierungskosten für die Fonds, die oftmals Fremdkapitalquoten von 50 Prozent oder sogar mehr aufweisen, und der Zurückhaltung von privaten Anlegern im Allgemeinen. Insbesondere die deutlich gestiegene Attraktivität von alternativen Anlagen wie Festgeld oder Anleihen wird dem Langfristinvestment des geschlossenen Fonds mit seiner begrenzten Renditeerwartung für 2023 den Rang ablaufen.

Die Ausrichtung der Hanseatischen, für semiprofessionelle und professionelle/institutionelle Kunden Angebote zu konzipieren, die als Spezial-AIF und damit nicht für die Privatanleger angeboten werden und nicht Teil der Statistik sind, hat eine hohe Bedeutung, denn die dargestellte Entwicklung der Branche der geschlossenen Investmentvermögen von Publikums-AIF lässt sich auch auf Spezial-AIF ableiten.

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 weiterhin hohe Preise erwartungsgemäß anspruchsvoll.

Auch 2022 war das Investitionsvolumen angesichts der großen Investorennachfrage durch das Produktangebot begrenzt. Immer mehr Investoren haben die defensive und konjunkturunabhängige Assetklasse Gesundheitsimmobilien im Blick, die als gute Alternative zu anderen etablierten Immobilien-Assetklassen gesehen wird, 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.

Das Transaktionsvolumen für Gesundheitsimmobilien fiel 2022 um 33 Prozent. Der Rückgang des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr ist auf die erhöhte Unsicherheit im Markt, das veränderte Finanzierungsumfeld und den Mangel an Produkten zurückzuführen. Einerseits sind die meist indixierten Mietverträge im derzeitigen Umfeld besonders attraktiv für Investoren, andererseits stoßen viele Betreiber gerade an die Grenzen ihrer Zahlungsfähigkeit. Dies macht Nachverhandlungen zwischen Betreibern und Eigentümern notwendig, an deren Ende oft eine Deckelung oder gar temporäre Aussetzung der Indexierung steht. Im Gegenzug verpflichtet sich der Betreiber zum Beispiel dazu, seinen Pachtvertrag zu verlängern.

Weitere wirtschaftliche Herausforderungen ergeben sich perspektivisch auch aus der Erneuerung der Landesheimbaugesetze, die zuletzt auch in einigen Bundesländern aktualisiert wurden. Für Betreiber wie für Investoren bedeuten die neuen Standards lang- bis mittelfristig zusätzliche Herausforderungen, da bestehende Einrichtungen zum Teil stark umgebaut und umstrukturiert werden müssen. Bei Pflegeheimen werden somit die Transaktionsprozesse komplexer, was manche Investoren von einem Engagement in dem Markt abhält oder Prozesse stark verlangsamt.

Nach dem Auslaufen des Corona-Rettungsschirms müssen Pflegeheime die Corona bedingten Kosten selbst tragen. Energiekosten sind um ein Vielfaches gestiegen. Aufgrund der seit September 2022 geltenden Tarifpflicht für Fachkräfte sind auch die Lohnkosten um rund zehn Prozent teurer. Hierzu kommt die hohe Inflation, die Einkaufspreise und Mieten steigen lässt, die in Pflegeheimmietverträgen entsprechend dem Verbraucherpreisindex indiziert sind. Eine Refinanzierung dieser höheren Kosten bei den Kostenträgern gestaltet sich schwierig, weil zum einen Jahresverträge zu einer Zeit abgeschlossen wurden, in der die Energiekrise und die hohe Inflation nicht absehbar waren und zum anderen Kostenpositionen, wie etwa Mieterhöhungen wegen Veränderung des Verbraucherpreisindex nicht automatisch refinanziert werden. Die gestiegenen Kosten lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen.

Darüber hinaus ist aufgrund des geringen Angebotes auf dem deutschen Arbeitsmarkt der Bedarf der Betreiber an neuem, qualifiziertem Personal weiterhin anspruchsvoll. In einigen Fällen kann bereits nicht mehr sichergestellt werden, die nötige Personalausstattung in Seniorenpflegeeinrichtungen zu erfüllen.

Die Spitzenrendite für Pflegeheime ist zum Jahresende gestiegen und lag bei 4,1 Prozent (2021: 3,9 Prozent). Damit setzte sich der Trend des 3. Quartals fort, der aus dem sich ändernden Finanzierungsumfeld und geopolitischen Ereignisse resultierte. Der Spread zwischen der Spitzenrendite für Pflegeheime und der 10-Jahres-Bundesanleihe hat im Jahresverlauf 2022 deutlich abgenommen. Lag er zu Beginn des Jahres noch bei 420 Basispunkten, verringerte er sich bis Ende Dezember auf etwa 220 Basispunkte.

Seine Marktstellung hat IMMAC dennoch beibehalten und kann auf das Vertrauen setzen, das Betreiber und Verkäufer von Sozialimmobilien in die Verlässlichkeit und Nachhaltigkeit von IMMAC als Geschäftspartner haben.

Die Folgen der Krisen im Jahr 2022 treffen auch einige der 108 Investmentfonds, die die Hanseatische verwaltet.

Durch zwei Betreiberinsolvenzen sind insoweit zwölf Fonds betroffen, als dass sie seit Januar 2023 bzw. März 2023 nicht mehr planmäßig ausschütten. Die Hanseatische geht davon aus, dass die Ertragskraft der Fonds durch die Insolvenz nur kurzzeitig, d.h. während der gesetzlich geregelten 3-Monats-Frist der „vorläufigen“ Insolvenzverwalterbestellung beeinträchtigt sein wird, bis mit den Insolvenzverwaltern Regelungen für einen Pächterwechsel gefunden oder eine geregelte Fortführung des bestehenden Pachtvertrages vereinbart werden konnten. Bei fünf weiteren Fonds erhalten die Fonds seit November bzw. Dezember 2022 aufgrund der wirtschaftlichen Lage des Betreibers derzeit nur eine geminderte Pacht. Die Ausschüttungen können teilweise nur gemindert erfolgen.



Die Irland Fonds schütten aufgrund der wirtschaftlichen Lage des Betreibers seit Mitte/ Ende des Jahres 2022 nicht mehr bzw. nicht mehr in voller Höhe aus.

Die Hanseatische ist permanent mit den Betreibern in Kontakt, um nachhaltige Lösungen bzw. Konzepte für die Investmentvermögen zu vereinbaren.

Pflegemarkt Deutschland

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte 2020 um rund +8 Prozent gegenüber dem Jahr 2019 zu. Dies geht aus den Veröffentlichungen der Gesundheitsberichterstattung des Bundes hervor.

Mit der im Dezember 2022 veröffentlichten „Pflegestatistik 2021“ wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im Pflegemarkt empirisch bestätigt. Basierend auf Daten aus Dezember 2021 ist die Anzahl pflegebedürftiger Menschen (im Sinne von § 14 SGB XI) im Vergleich zu 2019 um +20,2 Prozent auf 4,96 Mio. gestiegen. Entsprechend setzt sich der Wachstumstrend der vergangenen Berichtsperioden auch im Jahr 2021 weiter fort.

51,5 Prozent der 4,96 Mio. Pflegebedürftigen wurden 2021 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 48,5 Prozent der Pflegebedürftigen wurden 2021 professionell versorgt. Diese teilten sich auf die vollstationäre und die ambulante Versorgung sowie die 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 565.294 Pflegebedürftige im Pflegegrad 1. Die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen einschließlich Kurzzeitpflege im Jahr 2021 lag bei 793.461 Personen und ist damit leicht rückgängig (818.317 im Vergleich zu 2019). Im Vergleich zu 2007 ist die Anzahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen um +15,7 Prozent angestiegen. Die Versorgung durch ambulante Pflegedienste nahm zwischen 2007 und 2021 hingegen um beträchtliche +107,6 Prozent zu. Bei Personen, die zu Hause ausschließlich durch Angehörige versorgt werden, ergibt sich im gleichen Betrachtungszeitraum ein Anstieg von rund +147,2 Prozent.

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 793.461 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot von 888.194 vollstationären Pflegeplätzen im Jahr 2021 zu 89,3 Prozent aus. Parallel zum in den vergangenen Jahren langfristigen Anstieg der Pflegebedürftigen ist auch das Gesamtangebot an Pflegeplätzen gestiegen. Innerhalb von 10 Jahren wuchs die Zahl der verfügbaren Pflegeplätze von 875.549 im Jahr 2011 um +12,5 Prozent auf 984.688 im Jahr 2021.

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 Bundesamt für Bevölkerungsforschung weist beispielsweise in einer Prognose bis 2040 ca. 5,37 Mio. und bis 2060 rund 6,19 Mio. Pflegebedürftige in Deutschland aus. Das RWI-Essen geht im Basisszenario davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2040 auf 5,56 Mio. Menschen steigt. Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,19 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert.

Der Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Speziellen sind Wachstumsmärkte und sie werden es aller Voraussicht nach auch bleiben.

Rehamarkt Deutschland

Die Gesundheitsausgaben für Vorsorge und Rehabilitation beliefen sich nach aktuellen Zahlen aus dem Jahr 2020 auf insgesamt Euro 10,22 Mrd. In einem insgesamt wachsenden deutschen Gesundheitsmarkt mit einem Volumen von Euro 440,58 Mrd. im Jahr 2020 ist der Rehabilitations- und Vorsorgemarkt mit einem Anteil von rund 2,3 Prozent ein im Vergleich eher kleiner Teilmarkt.

Im Jahr 2021 verfügten die insgesamt 1.092 in Deutschland angesiedelten Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen über 162.014 Betten. Im Vergleich zum Vorjahr weist der Markt damit 370 Betten weniger auf. Die Zahl der Rehabilitationseinrichtungen hat sich im Vergleich zu 2020 ebenfalls (-11) reduziert. Im Gegensatz dazu stiegen im Jahr 2021 die Fallzahlen mit rund 1,62 Millionen an (2020: 1,57 Millionen). Auch die Pflegetage verzeichneten einen Anstieg um rund +2,2 Millionen Tage im Vergleich zum Vorjahr. Bedingt durch die sinkende Bettenzahl und den zeitgleichen Anstieg der Fallzahlen sowie die Lockerungen der Pandemie bedingten Einschränkungen stieg die Bettenauslastung im Vergleich zum Vorjahr von 67,8 Prozent auf 71,8 Prozent an.

Insgesamt befinden sich mit 54 Prozent mehr als die Hälfte aller Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen in Deutschland in privater Trägerschaft. Auf freigemeinnützige Träger entfallen 27 Prozent, die übrigen 19 Prozent werden Einrichtungen in öffentlicher Trägerschaft zugeschrieben.

Die Deutsche Rentenversicherung (DRV) sowie die gesetzliche Krankenversicherung (GKV) sind mit einem Anteil von zusammen rund 65 Prozent die bedeutendsten Reha Träger. Diese sind gesetzlich zur Zusammenarbeit aufgefordert, da es bei der Zuordnung von Aufgaben und Zuständigkeiten oftmals zu Überschneidungen zwischen den unterschiedlichen Kostenträgern gibt. Ein Großteil der Rehabilitation wird solidarisch über die Sozialversicherungssysteme finanziert. Sämtliche Kosten der Leistungserbringung, wie solche für Therapieleistungen, Unterkunft und Verpflegung sowie die Investitionskosten, werden über Pflegesätze vergütet. Die Höhe des Pflegesatzes wird einrichtungsbezogen zwischen den Rehabilitationsträgern und dem Einrichtungsbetreiber vereinbart. Die Gesundheitsausgaben für Rehabilitation beliefen sich nach Zahlen aus dem Jahr 2020 auf rund 10,2 Mrd. Euro, im Jahr 2010 betragen diese lediglich 8,2 Mrd. Euro.

Langfristig ist von einem steigenden Rehabilitationsbedarf auszugehen. Dies begründet sich unter anderem in der demographischen Entwicklung, die eine zunehmend älter werdende Bevölkerung prognostiziert. Durch den bevorstehenden Eintritt der Baby-Boomer in das Rentenalter erhöht sich zudem der Druck auf die Sozialversicherungsträger, den Verbleib in der Erwerbstätigkeit möglichst lange sicherzustellen und die ohnehin steigenden Pflegekosten so gering wie möglich zu halten. Rehabilitation kann ein geeignetes Mittel sein, um die zunehmende Arbeitsbelastung von Menschen abzufedern und diesen auch im hohen Alter ein selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden auch bei steigender Singularisierung der Haushalte zu ermöglichen.

Pflegemarkt Österreich

Der österreichische Pflegemarkt hat nach aktuellen Daten von Statistik Austria im Jahr 2021 ein Marktvolumen von rund Euro 6,46 Mrd. erreicht. Davon wurden für die stationäre Pflege Euro 3,54 Mrd. und für die häusliche Pflege Euro 2,92 Mrd. aufgewendet. Die Finanzierung der Pflege erfolgte mit Euro 4,85 Mrd. zum Großteil durch staatliche Leistungen. Mit Euro 1,479 Mrd. waren die Aufwendungen der privaten Haushalte deutlich geringer.



Zum Ende des Jahres 2021 haben in Österreich 465.814 Personen Bundespflegegeld bezogen und waren damit gemäß Bundespflegegeldgesetz pflegebedürftig. 62,4 Prozent davon waren Frauen und 37,6 Prozent 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. Hinsichtlich des Aufwands für Sachleistungen verpflichten sich die Länder 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 Euro 685 Mio. 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 Prozent vorgenommen. Darüber hinaus wurde die Finanzierungsausgleichsperiode für die Jahre 2022 und 2023 verlängert.

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, sind es im Januar 2023 laut Infoservice des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz bereits 996 Einrichtungen. Vor dem Hintergrund der in Österreich prognostizierten demographischen Entwicklung wird die Nachfrage nach einer Pflegeinfrastruktur zukünftig steigen. Während in Österreich im Jahr 2022 zu Jahresbeginn 524.214 Personen 80 Jahre oder älter waren, wird die Anzahl der Menschen in dieser Altersgruppe bis zum Jahresende 2030 auf 629.464 Menschen ansteigen.

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.

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. Zum 1. Januar 2020 trat 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 ablöste. 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 2021 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 2021 insgesamt 84 Rehabilitationszentren, was dem Vorjahreswert entspricht. Die Ausgaben der österreichischen Sozialversicherung im Bereich Rehabilitation wurden 2021 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 2020, der wiederum auf dem Rehabilitationsplan 2016 aufbaut. Hier wird der Status-Quo ausgewiesen und der Bedarf im Jahr 2025 nach Rehabilitations-Indikationsgruppe berechnet. Der Rehabilitationsplan gilt in diesem Zusammenhang als richtungweisend und wurde von der Forschungs- und Planungs GmbH Gesundheit Österreich im Auftrag des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger erstellt.

Der Rehabilitationsplan 2020 leitet für gesamt Österreich einen steigenden Bedarf an ambulanten Rehabilitationsverfahren ab. Gründe für den Bedarf liegen u.a. in der demographischen Entwicklung Österreichs: Sowohl die Gesamtbevölkerung als auch insbesondere die 65-Jährigen und Älteren werden deutlich zunehmen.

Pflegemarkt Irland

In der Republik Irland leben ca. 5,1 Millionen Menschen. Diese teilt sich als souveräner Staat mit dem zum Vereinigten Königreich gehörenden Nordirland die irische Insel. Nach jahrzehntelangen Auseinandersetzungen wurde im April 1998 mit dem Karfreitagsabkommen die Basis für eine friedliche Koexistenz der beiden Inselstaaten geschaffen.

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 Pflegeeinrichtungen in Irland stieg seit Einführung des Fair Deal Systems jedes Jahr an. Im Jahr 2012 lag die durchschnittliche Rate der privaten Einrichtungen bei 880 Euro wöchentlich. Für das Jahr 2022 konnte eine durchschnittliche Rate von 1.057 Euro pro Woche ermittelt werden. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 20 Prozent. Vollstationäre Pflege wird in Irland sowohl von öffentlichen als auch gemeinnützigen und privaten Betreibern angeboten. Im Dezember 2022 hatten insgesamt 557 vollstationäre Pflegeeinrichtungen in Irland eine Betriebslaubnis. Die Zahl der angebotenen Betten belief sich dabei auf 31.713 im genannten Jahr.



Irland hat im Vergleich zu anderen europäischen Ländern eine deutlich jüngere Bevölkerung. Gemäß der Bevölkerungsfortschreibung für das Jahr 2022 ist mit 32,4 Prozent fast ein Drittel der Iren im Alter zwischen 0-24 Jahren. Die Altersgruppe von 25-64 Jahren umfasst rund 52,5 Prozent. Der Bevölkerungsanteil der Personen, die 65 Jahre oder älter sind, beträgt 15,1 Prozent. 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. Entsprechend wuchs auch die Zielgruppe der vollstationären Pflegeeinrichtungen bereits in der Vergangenheit an.

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 rund 24 Prozent 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 rund 1,6 Millionen Personen, die 65 Jahre oder älter sind. Dies entspricht einem Wert, der fast doppelt so hoch ist wie im Jahr 2022. Auch für die Zukunft ist somit mit einer deutlich steigenden Nachfrage nach vollstationärer Pflege zu rechnen.

2.3. Entwicklung der Hotelwirtschaft und Bezug zum Geschäftsmodell

Auf dem Hotelmarkt deuten nach den einschneidenden Corona-Jahren 2020 und 2021 alle wichtigen Performance-Kennziffern darauf hin, dass die Erholung des Tourismus in Deutschland insbesondere seit Sommer 2022 deutlich an Schwung gewonnen hat.

Aufgrund des Agierens der Hanseatischen in der Zeit der Corona-Pandemie konnten die Fondsgesellschaften seit Mitte 2022 wieder Ausschüttungen durchführen.

Hotelmarkt Deutschland

Die Tourismusbranche ist insgesamt ein Wirtschaftszweig, der von der Corona-Pandemie besonders getroffen wurde. Damit einhergehend waren auch im Hotelmarkt weitreichende Einschnitte zu beobachten: In Deutschland entwickelte sich die Zahl der registrierten Übernachtungen 2020 nach zehn Jahren kontinuierlichen Wachstums das erste Mal rückläufig. Im Vergleich zum Vorjahr sank 2021 die Zahl der Ankünfte um -1,3 Prozent auf rund 96,8 Mio. und blieb damit unterhalb der 100 Mio.-Marke, die zuvor seit 1997 nicht unterschritten wurde. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich ein prozentualer Rückgang von knapp -15 Prozent. Die Zahl der Übernachtungen stieg hingegen im Vergleich zu 2020 um 2,6 Prozent auf 310,2 Mio. an. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier ein Rückgang von knapp -11 Prozent. Grund für diesen Rückgang sind u.a. pandemiebedingte Betriebsschließungen und internationale Reise- und Quarantänebestimmungen.

Im Jahr 2022 (Stand November) umfasste der gesamte Beherbergungsmarkt 50.292 Beherbergungsbetriebe mit zusammen knapp 3,3 Mio. Betten. Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe und Pensionen) hat einen Marktanteil von rund 60,4 Prozent in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2012 und 2022 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund -12 Prozent. Die absolute Zahl der Hotelleriebetriebe ging von 34.538 im Jahr 2012 auf 30.385 Betriebe im Jahr 2022 zurück. Im selben Zeitraum zeigt sich ein Wachstum der angebotenen Betten. Entsprechend wird an dieser Stelle ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess deutlich, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.

Die Nachwirkungen der Corona-Pandemie, die aktuellen geopolitischen Spannungen sowie die Zinslage erschweren weiterhin den Aufschwung im Hotel-Investmentmarkt. Laut BNP Paribas Real Estate wurde in Bezug auf das Investmentvolumen in Deutschland im vierten Quartal 2022 jedoch das zweitbeste Quartalsergebnis seit Pandemiebeginn erzielt. Die Erholung der Übernachtungszahlen lassen ebenfalls auf einen Aufwärtstrend schließen, der ab Mitte des Jahres 2023 erwartet wird.

3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

3.1. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2022 lag zunächst der Fokus des Neugeschäfts auf der schon im Vorjahr begonnenen Platzierung von im Vertrieb befindlichen Fonds. Das Eigenkapital dieser IMMAC Fonds in Höhe von 16,73 Mio. Euro konnte Anfang 2022 platziert und eingezahlt werden. Auch konnte mit dem DFV-Fonds Hotel Kaiserlautern investierend in eine kurz vor der Corona-Pandemie erworbene Hotelimmobilie, begonnen werden. Trotz der immer noch anhaltenden Skepsis für Hotel Fonds aufgrund der Erfahrungen aus der Corona-Pandemie konnten im Jahr 2022 21,51 Prozent des Eigenkapitalvolumens dieses Fonds platziert werden.

Insgesamt konzipierte die Hanseatische im Berichtsjahr zehn AIF (ein Publikums-AIF und neun Spezial-AIF) mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 140,86 Mio. Euro und einem Eigenkapitalvolumen in Höhe von 93,52 Mio. Euro.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich das Investitionsvolumen (Vorjahr: 136,70 Mio. Euro) um 4,16 Mio. Euro und das zu platzierende Eigenkapitalvolumen (Vorjahr: 69,55 Mio. Euro) um 23,97 Mio. Euro.

Für das neue Produkt, den Publikums-AIF, IMMAC Immobilien Renditedachfonds Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, erhielt IMMAC im Dezember 2022 die BaFin Genehmigung und kann somit im Jahr 2023 mit dem Vertrieb beginnen. Vor dem Hintergrund steigender Baupreise und hoher Kaufpreiskosten (Kaufpreis in Relation zu Miet- /Pachteinnahmen) für Bestandsimmobilien ist es zu einer großen Herausforderung geworden, Investitionsobjekte zu identifizieren, die unsere Qualitätsanforderungen erfüllen und gleichzeitig eine nachhaltige Rendite für die Anleger in Aussicht stellen. Der zeitgleiche Erwerb mehrerer Objekte oder eines Portfolios für einen Fonds gestaltet sich daher schwierig. Die Konsequenz hieraus ist häufig die Investition in lediglich ein Einzelobjekt für einen Fonds. Wegen eines zu geringen Volumens rechtfertigt ein Einzelobjektfonds den erhöhten Aufwand und die Kosten für einen Publikumsfonds regelmäßig nicht, weshalb die Auflegung von Spezial-AIF jeweils mit einem Einzelobjekt die Folge ist. Mit einem Teilnehmungsangebot an einen Dachfonds besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger an einem Fonds beteiligen, der risikogemischt, d. h. der in mindestens drei AIF der Marken IMMAC bzw. DFV investiert und hierbei auch Spezial-AIF als Investitionsgegenstand in Betracht zieht.

Zusammenfassend wurden im Jahr 2022 von der Hanseatischen insgesamt zehn geschlossene Investmentvermögen konzipiert oder emittiert. Es wurde ein Eigenkapitalvolumen von 35,94 Mio. Euro gemäß nachfolgender Übersicht voll platziert und eingezahlt.

Das ursprünglich geplante Emittieren von bis zu neun AIF mit einem Eigenkapitalvolumen von ca. 70 Mio. Euro konnte hinsichtlich der Anzahl erreicht werden, jedoch konnte aufgrund der multiplen Krisen und der daraus resultierenden Verunsicherung am Investorenmarkt im Jahr 2022 das geplante platzierte Eigenkapitalvolumen um 20,98 Mio. Euro von der Hanseatischen nicht erreicht werden.

Auf Grundlage der Lizenzenerweiterung für offene Spezial-AIF war im 2. Quartal 2022 geplant, den ersten offenen Spezial-AIF zu emittieren, um das Angebot für institutionelle Investoren zu erweitern. Aufgrund der vorgenannten Krisen und der damit einhergehenden Änderungen der Investitions- und Finanzierungsbedingungen im Jahr 2022 wurde die Emission des offenen Spezial-AIF bis auf weiteres verschoben.

Investmentvermögen AIF (Kurzname)	Produkt Typ	Standorte	Objekte (Anzahl)	Investition exkl. Agio (Mio.EUR)	Eigenkapital exkl. Agio (Mio.EUR)	davon platziert und eingezahlt (Mio.EUR)
Überhang 2021						
87. Renditefonds	Spezial-AIF	Bückeburg				9,50
110. Renditefonds	Spezial-AIF	Zell				0,20
113. Renditefonds	Spezial-AIF	Bad Bevensen				0,82
Irland V	Spezial-AIF	Woodlands				6,20
DFV Hotel Kaiserslautern	Publikums-AIF	Kaiserslautern				2,02
117. Renditefonds	Spezial-AIF	Halle	1	5,95	3,20	3,20
118. Renditefonds	Spezial-AIF	Elmenhorst	1	10,32	5,52	4,00
119. Renditefonds	Spezial-AIF	Bayreuth und Furth	2	14,03	7,40	6,50
122. Renditefonds	Spezial-AIF	Norderstedt	1	18,90	10,40	0,00
123. Renditefonds	Spezial-AIF	Bad Eilsen	1	16,86	11,10	3,50
121. Renditefonds	Spezial-AIF	Engelskirchen und Lindlar	2	17,60	11,80	0,00
124. Renditefonds	Spezial-AIF	Arnsberg	1	12,85	8,60	0,00
91. Renditefonds	Spezial-AIF	Cismar	1	19,12	10,50	0,00
Irland VI	Spezial-AIF	Bethany House	1	19,00	19,00	0,00
IMMAC Dachfonds ^{*)}	Publikums-AIF			6,23	6,00	0,00
Summe			11	140,86	93,52	35,94

^{*)} Investition min. Mio. EUR 6,23, max. Mio. EUR 31,19, Eigenkapital Mio. EUR 6,00, max. Mio. EUR 30,00

Verkauf von Fondsobjekten

Insgesamt wurden Immobilien bzw. Anteile an drei Fonds (eine Immobilie im Rahmen eines Share Deals in Österreich und vier weitere Objekte in Österreich) mit einem ursprünglichen Investitionsvolumen von 42,73 Mio. Euro im Jahr 2022 veräußert.

3.1.1 Personal - Vergütungsrichtlinie

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 27 Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer und Aushilfen) (2021: 28 Mitarbeiter) beschäftigt.

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 2022 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 1,78 Mrd. Euro bei 108 Investmentvermögen mit 155 Objekten (einschließlich Beteiligungen). Es umfasst dabei 58 AIF (mit einem Investitionsvolumen von 920,4 Mio. Euro) in der kollektiven Vermögensverwaltung und 50 Altgesellschaften („Altfonds“ und „sonstige Investmentvermögen“). Die Altgesellschaften sind in Pflegeheime bzw. Kliniken in Deutschland und Österreich (übernommen von der IMMAC) investiert. Im Wesentlichen sind die AIF in Pflegeheime in Deutschland und Österreich sowie Irland, Kliniken in Deutschland und Österreich sowie Hotels in Deutschland investiert.



Art des verwalteten Investmentvermögens	ursprüngliches Investitionsvolumen in EUR	ursprüngliches Eigenkapital in EUR	Anzahl Fonds/Objekte / Beteiligungen
AIF (die Hanseatische)	920.418.949	519.619.531	58 / 67 / 7
davon Publikums-AIF	469.553.100	254.797.500	19 / 31 / 1
davon Spezial-AIF	450.865.849	264.822.031	39 / 36 / 6
Altfonds (IMMAC und DFV)	849.462.467	340.924.423	48 / 79 / 0
davon nach dem VermAnlG	116.583.000	49.400.000	09 / 12 / 0
Sonstige Investmentgesellschaften	14.880.648	5.454.780	2 / 2 / 0
Summe aktuell verwaltetes Investmentvermögen	1.784.762.064	865.998.734	108 / 148 / 7
Altfonds - veräußertes Investmentvermögen (nur Publikumsfonds)	200.354.875	77.289.698	15 / 24 / 0
Summe Investmentvermögen gesamt	1.985.116.939	943.288.432	123 / 172 / 7

3.1.3 Performancebericht - Externe Ratings

Der Performancebericht wurde auch für das Berichtsjahr 2021 für alle von der Hanseatischen verwalteten IMMAC und DFV-Fonds erstellt, von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und 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.

3.2 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 - aufgestellt nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (kurz: RechKredV) - schließt mit einem Ergebnis von 835 TEuro. Dies liegt um 128 TEuro über dem Ergebnis des Vorjahres (708 TEuro) und stimmt mit der angenommenen Planung, wie im Lagebericht 2021 dargestellt (866 TEuro), bis auf 31 TEuro überein.

Das Rohergebnis aus Provisionserträgen- und -aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen stieg im Jahr 2022 um 290 TEuro auf 3.968 TEuro (Vorjahr: 3.678 TEuro).

Die Provisionserlöse in einer Gesamthöhe von 7.875 TEuro (Vorjahr: 7.689 TEuro) ergeben sich im Wesentlichen mit 1.187 TEuro (Vorjahr: 1.164 TEuro) aus den in 2013/2014 übernommenen Verwaltungs- und Objektmanagementverträgen sowie aus Einmalerträgen der Konzeption neuer AIF in Höhe von 521 TEuro (Vorjahr: 603 TEuro), den laufenden Vergütungen der seit 2014 neu aufgelegten AIF von 2.136 TEuro (Vorjahr: 1.738 TEuro), der Vergütung für die Veräußerung von Immobilien des Investmentvermögens 302 TEuro (Vorjahr: 361 TEuro) und der Vergütung für einmalige und laufende Auslagerung in Höhe von 3.255 TEuro (Vorjahr: 3.708). Gegenüber dem Vorjahr konnte der Anteil der Vergütung der AIF zum Bilanzstichtag weiter ausgebaut werden. Die Provisionsaufwendungen betragen 4.056 TEuro (Vorjahr: 4.183 TEuro) und setzten sich im Wesentlichen aus Vergütungen für ausgelagerte Tätigkeiten zusammen.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus Personalkosten von 2.426 TEuro (Vorjahr 2.311 TEuro) sowie anderen Verwaltungsaufwendungen von insgesamt 691 TEuro (Vorjahr 632 TEuro) zusammen.

Die Erhöhung der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Gehaltssteigerungen im Jahr 2022. Die Erhöhung der Verwaltungsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus höheren Personalbeschaffungskosten.

Die Ertragslage hat sich weiter konstant positiv entwickelt.

Der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 835 TEuro ist entsprechend des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die Muttergesellschaft IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT abzuführen.

3.3 Vermögens- und Finanzlage

Zum 31. Dezember 2022 beträgt das Grundkapital der Hanseatischen 1.000 TEuro. Die Kapitalrücklage beträgt 350 TEuro. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 1.879 TEuro (2020 1.879 TEuro). Die Eigenkapitalquote vermindert sich um 7,39 Prozent auf 25,55 Prozent gegenüber dem Vorjahr (32,94 Prozent) aufgrund der höheren Bilanzsumme (Berichtsjahr 7.355 TEuro/Vorjahr 5.704 TEuro). Die höhere Bilanzsumme resultiert aus höheren Forderungen und Verbindlichkeiten zum Vorjahr. Dies resultiert im Wesentlichen aus der geringeren Platzierung von Eigenkapital in 2022, da Forderungen gegen AIFs mit vollständiger Platzierung eines AIFs und dazu auch entsprechende die Verbindlichkeiten ausgeglichen werden.

Ein Teil der Forderungen iHv. TEUR 1.237 betrifft Forderungen gegen zwei Hotel Fonds, die bereits seit mehr als einem Jahr bestehen, allerdings erst fällig werden mit Einzahlung des Kapitals der Gesellschafter in die Fondsgesellschaften. Aufgrund der Corona Pandemie konnte erst im Jahr 2022 bzw. 2023 mit dem Vertrieb gestartet werden. Aufgrund der Markterholung im Segment Hotels nach der Corona Pandemie wird mit einer Vollplatzierung im Jahr 2023 gerechnet.

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 1.931 TEuro (Vorjahr: 2.742 TEuro). Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit im Berichtsjahr ausreichend gesichert.

4. 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 Fonds-, Asset- und Objektmanagement, sowie andererseits das Neugeschäftsvolumen und die 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 2022 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 Fonds-, Asset- und Objektmanagements und der Anlegerverwaltung, welche anhand der Wiederanlegerquote, die im Gesamtbestand bei über 70 Prozent der Anleger im Jahr 2022 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.

Die IMMAC group verabschiedete im Jahr 2021 eine ESG-Strategie mit dem Ziel, die IMMAC group im Sinne der Nachhaltigkeitsziele auszurichten und als festen Bestandteil im Unternehmen zu etablieren. Hierin sind aktuell 41 unternehmensinterne Maßnahmen definiert. Darunter fallen Handlungsweisen, die u.a. zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und der Förderung der digitalen Prozesse beitragen.

5. 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 Fonds-, Asset- und Objektmanagement aktuell verwalteter Investmentvermögen dienen der 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 3.968 TEuro konnte gegenüber dem Vorjahr (3.678 TEuro) gesteigert werden. Insbesondere die Erträge aus der laufenden Fondsverwaltung, dem Kerngeschäft der Hanseatischen, konnten gegenüber den Vorjahren weiter kontinuierlich erhöht werden.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt aufgrund der Gewinnabführung von 835 TEuro mit einem Jahresüberschuss von 0 TEuro ab. Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit beträgt 836 TEuro. Gegenüber dem Ergebnis des Vorjahres bedeutet dies eine Steigerung um 128 TEuro. Damit war der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr positiv.

C. Prognosebericht

Hinsichtlich der Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren wird eine leichte Steigerung erwartet:

IMMAC hat im Dezember 2022 noch zwei Immobilien mit einem Einkaufsvolumen von 32,34 Mio. Euro erworben, die im Jahr 2023 von der Hanseatischen konzipiert und vertrieben werden sollen.

Die IMMAC Sozialbau GmbH wird im Jahr 2023 ein Neubauprojekt mit einem Volumen von 15,50 Mio. Euro fertigstellen, welches als AIF von der Hanseatischen konzipiert und platziert werden soll.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes befinden sich darüber hinaus fünf weitere zur Konzeption neuer AIF vorgesehene Investitionsobjekte (Health Care) mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von nahezu 40,80 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 47,83 Mio. Euro und eine Pipeline aus Projekten, die sich in der Due Diligence-Phase befinden, von 40,80 Mio. Euro zu.

Insoweit kann im Jahr 2023 eine Diversifizierung des verwalteten Portfolios weiter vorangebracht werden. Damit wird der IMMAC Immobilienfonds GmbH, dem Vertriebspartner der Hanseatischen, im Geschäftsjahr 2023 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 2023 gilt es weiterhin, die hohen Qualitätsstandards des Fonds-, Asset- und Objektmanagements und der Anlagerverwaltung beizubehalten und auszubauen.

Es ist nach Abstimmung mit IMMAC und DFV im Rahmen der Geschäftsstrategie 2023 vorgesehen, insgesamt bis zu zwölf AIF zu emittieren. Dabei sind zwei Publikums-AIFs und bis zu zehn Spezial-AIFs mit Investitionen im In- und Ausland zu konzipieren. Investiert werden soll dabei überwiegend in Immobilien der Sozialwirtschaft, wobei auch wieder die Investition in einen Hotelimmobilie geplant ist.

Somit wird auch 2023 die Nachfrage aller Kundengruppen mit AIF-Produkten bedient. Mithin belaufen sich die zu platzierenden Eigenkapitalvolumina dabei auf insgesamt ca. 147 Mio. Euro.



Im Jahr 2023 werden auch Verkäufe von Immobilienprojekten stattfinden. Verkauft werden sollen vier Immobilien in Österreich. Der Gesamtverkaufserlös beträgt ca. 47 Mio. Euro. Die Hanseatische erzielt daraus Erlöse in Höhe von rund 400 TEuro. Weitere Verkäufe von Pflegeimmobilien befinden sich derzeit im Due Diligence Prozess.

Im September 2021 hat die Hanseatische die Lizenzerweiterung für offene Spezial-AIF erhalten. Es ist geplant, mit dem Markteintritt abzuwarten, bis sich die Investitions- und Finanzierungsbedingungen an den Märkten angepasst haben.

Ohne Berücksichtigung des Segments offener Spezial-AIF plant die Hanseatische mit einem Provisionsergebnis von über 4.600 TEuro und einem Gesamtergebnis vor Gewinnabführung von knapp über 1.000 TEuro.

D. Risikomanagement, Risiko- und Chancenbericht

1. Geschäftsbereich Risikomanagement

Der Geschäftsbereich Risikomanagement bildet neben den Geschäftsbereichen Portfoliomanagement Geschlossene Fonds sowie Portfoliomanagement Offene Fonds einen der drei organisatorischen Hauptgeschäftsbereiche der Hanseatischen und erstreckt sich insbesondere auf die Bereiche Risikocontrolling, aufsichtsrechtliches Meldewesen, Revision, Compliance, Datenschutz, Informationssicherheit, interne Folgebewertungen sowie Verhinderung und Bekämpfung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

Die Aufgaben des Bereichs Risikomanagements wurden im Berichtsjahr durch Mitarbeiter des Geschäftsbereichs Risikomanagement durchgeführt, so dass eine hierarchische und funktionelle Trennung dieser Personen von Mitarbeitern aus den Bereichen des Portfoliomanagements jederzeit gegeben war.

1.1 Risikocontrolling

Die Hanseatische führt sowohl für KVG-bezogene als auch für fondsbezogene Risiken ein permanentes Risikocontrolling durch. Die Kernaufgabe 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) 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 fondsbezogene 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 operationeller Risiken im Rahmen ihrer Tätigkeit als Verwalterin von Investmentvermögen.

Die Hanseatische überwachte im Berichtszeitraum sowohl für sich selbst als auch hinsichtlich der geschlossenen Fonds die Einzelrisiken, die sich (in Übereinstimmung mit Art. 44 Abs. 2 der Level II-Verordnung und § 5 Abs. 3 KAVerOV) den Risikoarten Marktrisiko, Adressenausfallrisiko, Liquiditätsrisiko sowie operationelles Risiko zuordnen lassen.

Einen Schwerpunkt des fondsbezogenen Risikocontrollings bildet die Transaktionsphase, in der die Einkaufsparameter und Konditionen der Transaktion mit den Transaktionsvorgaben (Einkaufsvorgaben) abgeglichen werden. Soll ein dort benannter Anlagegrundsatz oder ein Anlagelimit in Ausnahmefällen nicht eingehalten werden (Abweichung von den Transaktionsvorgaben), muss dies begründet und durch die Geschäftsführung zusammen mit dem Investitionsausschuss bzw. Aufsichtsrat explizit genehmigt werden.

Die Bewirtschaftungs- und Beteiligungshaltephase ist für das fondsbezogene Risikocontrolling von besonderer Bedeutung, da diese Phase für geschlossene Investmentvermögen in der Regel auf 15 Jahre angelegt ist.

Mit Hilfe von Risikostresstests nach Art. 48 Abs. 2 Level II-Verordnung wurden im Berichtsjahr bei den geschlossenen AIF (d.h. geschlossene Fonds, die nach Einführung des KAGB emittiert wurden) gewöhnliche und außergewöhnliche Stressszenarien simuliert und die Sensitivität der geschlossenen AIF in Bezug auf die Szenarien festgestellt.

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 Fonds die jeweiligen Liquiditätsrisiken überwacht. Die Fonds, die in Immobilien oder Beteiligungen mit Betrieben in der Pflegewirtschaft investieren, wurden so konzipiert, dass bei dem erwarteten Geschäftsverlauf die laufenden Einnahmen die laufenden Ausgaben und monatlichen Ausschüttungen an die Anleger decken und zugleich eine Liquiditätsreserve aufgebaut wird.

Bei den DFV-Hotelfonds wurden während der Corona-Pandemie durch Stundungsvereinbarungen und Mietvertragslaufzeitverlängerungen Grundlagen geschaffen, um eine ausreichende Liquiditätssituation zu ermöglichen. Im Berichtsjahr zeigten die Hotels eine Erholung ihrer Auslastungen und teilweise konnten sie sich in Q3 und Q4-2022 dem Niveau von 2019, d.h. vor Beginn der Corona-Pandemie, wieder nähern.

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 ihre liquide Entwicklung kontinuierlich zu kontrollieren.

Hinsichtlich der Adressenausfallrisiken wird kontinuierlich überwacht, ob die Pächter der Fondsobjekte ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Ferner werden regelmäßig Bonitätsauskünfte der Betreiber eingeholt und quartalsweise die Auslastungszahlen der einzelnen Häuser bei den Betreibern abgefragt, um frühzeitig mögliche Probleme erkennen zu können. Für den Fall von Liquiditätsproblemen werden pachtvertraglich jeweils Pachtsicherheiten vereinbart.



1.3 Interne Revision und Internes Kontrollsystem (IKS)

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.

Daneben hat die Hanseatische Maßnahmen zur Überwachung der Einhaltung dieser Regelungen eingeführt und dokumentiert. 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 durch den Geschäftsleiter Risikomanagement in seiner Eigenschaft als Revisionsbeauftragter und unterstützend durch Mitarbeiter des Geschäftsbereichs Risikomanagement vorgenommen, die funktional und hierarchisch unabhängig von operativen Einheiten sind. Die Prüfungen richteten sich nach einem jahresübergreifenden Prüfungsplan, der nach Risikogesichtspunkten mit der Geschäftsführung abgestimmt wurde. Ziel ist es, eine Aussage über die Wirksamkeit, Angemessenheit und Einhaltung der internen Prozesse treffen zu können.

Ab dem 01.01.2023 hat eine Mitarbeiterin des Geschäftsbereichs Risikomanagement die Funktion des Revisionsbeauftragten übernommen.

1.4 Compliance

Die Funktion der Compliance wird durch den Compliance-Beauftragten wahrgenommen. Dieser überprüfte im Berichtszeitraum nach einem jahresübergreifenden Prüfungsplan die Einhaltung gesetzlicher und regulatorischer Vorschriften durch die Hanseatische und die von ihr verwalteten Fonds. Insbesondere erstreckten sich die Prüfungen auf intern erlassene Richtlinien und Prozesse, um deren gesetzeskonforme Umsetzung zu gewährleisten.

Mit Hilfe von jährlichen Schulungen und internen Bekanntmachungen wurden im Berichtszeitraum die Mitarbeiter auf aktuelle Compliance-Regelungen, mitunter Schulungen zur Verhinderung und Bekämpfung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie Schulungen zum Datenschutz und zur Arbeitssicherheit, hingewiesen.

1.5 Aufsichtsrechtliches Meldewesen

Das aufsichtsrechtliche Meldewesen ist für die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Meldepflichten zuständig.

Die Hanseatische hat monatlich ihre Investmentvermögen für die Statistik über Investmentvermögen der Deutschen 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, erfolgten die Meldungen für das AIFMD-Meldewesen im halbjährlichen Turnus.

1.6 Geldwäsche

Die Hanseatische ist Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz (GwG) und hat in Übereinstimmung mit § 7 Abs. 1 GwG einen Geldwäschebeauftragten auf Führungsebene sowie einen Stellvertreter bestellt.

1.7 Informationssicherheit

Die Hanseatische hat gemäß Abschnitt 4 Tz. 27 der kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT (KAIT) die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten eingerichtet.

Hauptaufgabe des Informationssicherheitsbeauftragten ist es, die Unternehmensleitung (insbesondere die IT-Leitung) bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben bezüglich der Informationssicherheit/IT-Sicherheit zu beraten und bei deren Umsetzung zu unterstützen.

1.8 Folgebewertungen

Der Geschäftsbereich Risikomanagement verantwortet auch die Durchführung der internen Folgebewertungen der von den AIF gehaltenen Vermögensgegenständen. Die ermittelten Werte werden im Jahresabschluss der AIF nach der KARBV erfasst. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt für 58 Immobilien und 7 Unternehmensbeteiligungen Folgebewertungen durchgeführt.

2. Risikobericht

2.1 Umfeld- und Branchenrisiken

2.1.1 Risiken hinsichtlich gesetzlicher und regulatorischer Veränderungen

Das Risiko gesetzlicher und regulatorischer Veränderungen bezieht sich auf Vorschriften, die gegenüber Kapitalverwaltungsgesellschaften und der von ihnen verwalteten Fonds Anwendung finden.

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.

Im Berichtsjahr wurden neue rechtliche Vorgaben mit Relevanz für die Hanseatische und ihre Fonds bekannt gegeben. Dazu gehörte u.a. die KAGB-Auslagerungsanzeigenverordnung (KAGB-AuslAnzV), die den regulatorischen Rahmen für die elektronische Einreichung von Auslagerungsabsichtsanzeigen und -änderungsanzeigen vorgibt.



In Hinblick auf Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Offenlegungsverordnung hat die Hanseatische interne Vorgaben in ihre Investment- und Transaktionsprozessen verankert, die in ihre Anlageentscheidung einfließen, um wesentliche negative Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Wertentwicklung einer Investition zu verhindern.

2.1.2 Volkswirtschaftliche Risiken

Inflationsrisiko

Im Berichtsjahr erlebte die Wirtschaft erhebliche Preissteigerungen. Die sukzessive Verknappung bzw. Einstellung der Energielieferungen aus Russland verringerte das Energieangebot europaweit. Die Verteuerung der Energie führte in den Produktions- und Lieferketten ebenfalls zu erheblichen Preissteigerungen, so dass eine hohe Inflationsrate entstanden ist.

In Bezug auf die Hanseatische hat die hohe Inflationsrate auch zu höheren Aufwendungen geführt bzw. wird dazu führen. Dem Inflationsrisiko wird jedoch dadurch begegnet, dass ihre Einnahmen aus der laufenden Verwaltung der Investmentvermögen durch deren Pachtindexierungsklauseln steigen, da sich die Höhe der Vergütung an der Höhe der Pacht orientiert.

Personalbeschaffungsrisiko

Das allgemeine Personalbeschaffungsrisiko in der Finanzwirtschaft kann dazu führen, dass auch die Hanseatische nicht rechtzeitig offene Stellen besetzen kann. Um dieses Risiko zu reduzieren, hat die Hanseatische im Berichtsjahr mobiles Arbeiten dauerhaft eingeführt, um ihren Mitarbeitern ein modernes Arbeitsmodell anzubieten. Die Mitarbeiter haben somit weiterhin die Möglichkeit, ihren Arbeitsplatz in den Büroräumen der Hanseatischen wahr zu nehmen oder einen Teil der Woche mobil zu arbeiten.

Unabhängig davon achtet die Hanseatische in ihren Prozessabläufen darauf, dass jeder Mitarbeiter zeitnah vertreten werden kann, um Vakanzen zu vermeiden.

Zinsrisiko

Finanzierungszinsen sind im Berichtsjahr ebenfalls erheblich gestiegen. Für die Hanseatische stellen die Zinssteigerungen jedoch kein wesentliches Risiko dar, da sie im Jahr 2022 keine Kredite aufgenommen hat.

2.1.3 Branchenrisiken

Absatzrisiko

Es besteht das Risiko, dass geschlossene Fonds im Healthcare- oder Hotelmarkt als Finanzprodukt der Hanseatischen erschwert Absatz finden. Es lässt sich jedoch zunächst feststellen, dass der Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Speziellen weiterhin Wachstumsmärkte sind und es aller Voraussicht nach auch bleiben werden.

Die Hanseatische achtet (sowohl bei der Assetklasse Healthcare, als auch bei Hotels) bei der Konzeption darauf, dass der Fonds aufgrund von Pachtverträgen mit üblicherweise 25 Jahren Laufzeit und festen Darlehenszinsen für 10 Jahre über langfristige Einnahme- und Ausgabenströme verfügt. Ferner wird regelmäßig die Pacht durch Indexierungsklauseln im Pachtvertrag maßgeblich an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt, um einer übermäßigen Geldentwertung entgegenzuwirken. Die Immobilien werden im Verkaufsfälle zum dann geltenden Verkehrswert veräußert, so dass über die Fondslaufzeit eintretende, inflationsbedingte Wertverluste durch einen erwartungsgemäß höheren Verkehrswert beim Verkauf kompensiert werden.

Aufgrund der Konzeption der Fonds mit ihrer langfristigen Ausrichtung sind diese Finanzprodukte in Form der geschlossenen inländischen Investmentvermögen auch in Zukunft für private oder (semi-) professionelle Anleger eine Investitionsmöglichkeit, die das Absatzrisiko der Hanseatischen reduzieren.

2.2 Abhängigkeitsrisiken / Partnerrisiken

2.2.1. Pächter- und Bankenabhängigkeitsrisiko

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

2.2.2 Auslagerungsrisiko

Hinsichtlich der Auslagerungsverhältnisse besteht das Risiko, dass die Hanseatische gem. § 36 Abs. 4 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 für geschlossene Fonds 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 Investmentvermögens abgeschlossen haben.

Dauerhaft hat sie die laufende Buchhaltung der Hanseatischen und der alternativen Investmentfonds auf die Norddeutsche PROJEKT.Revision GmbH, das Management und die Administration der IT sowie den Zahlungsverkehr 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

Ein wesentliches leistungswirtschaftliches Risiko besteht darin, dass sich das Emissionsvolumen neuer alternativen Investmentfonds 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.

Auch im Jahr 2022 wurde das Investitionsvolumen angesichts der steigenden Investorennachfrage durch das Produktangebot begrenzt. Immer mehr deutsche Investoren haben die defensive und konjunkturunabhängige Assetklasse Gesundheitsimmobilien im Blick.

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 und der IMMAC GmbH weiter analysiert, um sie durch Akquisition 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 alternative Investmentfonds 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. Ertragsrisiko/Liquiditätsrisiko

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

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.

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

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 Liquiditätsrisiko

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

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 Inflation, der höheren Finanzierungszinsen und der Ukraine-Krise kein konkretes Risiko in einem Ausmaß erkennbar, das geeignet wäre, den Fortbestand der Hanseatischen zu gefährden. Das in der Hanseatischen implementierte Risiko- und Liquiditätsmanagementsystem sowie 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.

6. Chancenbericht

Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung sind, trotz der geänderten Investitions- und Finanzierungsbedingungen, in den kommenden Geschäftsjahren nach eigener Einschätzung weiterhin gut. In den kommenden Jahren soll in erster Linie der Ausbau des verwalteten Fondsbestandes durch neu emittierte AIF für Investitionsvorhaben in den bereits erschlossenen Health-Care-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.

Es ist geplant, die Emissionstätigkeit von Hotelfonds der DFV im Jahr 2023 weiter fortzuführen.

Die Umsetzung von institutionellen Investitionsvehikeln ist weiterhin geplant. Der Antrag der Hanseatischen auf Erlaubniserweiterung zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde seitens der BaFin mit Schreiben vom 03. September 2021 positiv beschieden. Danach darf die Hanseatische neben geschlossenen inländischen Publikums- und Spezial-AIF künftig auch offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, allgemeine offene inländische Spezial-AIF sowie geschlossene und offene EU-Spezial-AIF verwalten.

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 Publikumsfonds an Privatkunden werden auch weiterhin über die von dem Partner IMMAC bzw. DFV eng betreuten Vertriebspartner in bewährter Form platziert bzw. durch den IMMAC Dachfonds weiter ausgebaut.

7. 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 selbstauferlegten Qualitätsmaßstäbe an die Organisation der Hanseatischen im Berichtsjahr weiterhin erfolgreich umgesetzt worden und haben sich operativ bewährt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes konnten zwei AIF mit einem Eigenkapitalvolumen von 12,92 Mio. EUR vollständig im Jahr 2023 platziert werden. Drei AIF mit einem Eigenkapitalvolumen von 26,49 Mio. Euro sind derzeit im Vertrieb. Vier weitere AIF mit einem Eigenkapitalvolumen von 49,90 Mio. Euro haben im Dezember 2022 bzw. Januar 2023 eine Vertriebsgenehmigung der BaFin erhalten.

Der Vertrieb des neuen IMMAC Produktes, die IMMAC Immobilien Renditedachfonds Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, hat im Jahr 2023 gestartet. Der Publikums-AIF investiert in Spezial-AIF der Marke DFV und IMMAC.

Des Weiteren wurden zwei Investitionsobjekte mit einem Volumen von 32,34 Mio. Euro schon erworben und werden derzeit zu AIF konzipiert. Ebenso befinden sich zur Konzeption neuer AIF vorgesehene Investitionsobjekte (Health Care) mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von nahezu 40,8 Mio. Euro in der Ankaufsprüfung und ein Neubau mit einem Investitionsvolumen von 15,5 Mio. Euro wird im Jahr 2023 fertiggestellt und entsprechend zu einem AIF konzipiert werden. Insoweit kann im Jahr 2023 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 2023 ein umfassendes Platzierungsvolumen zur Verfügung stehen.

Für die Businessplanung der Hanseatischen geht die Geschäftsleitung für das Jahr 2023 von einem Provisionsergebnis über 4.600 TEuro und einem gesteigerten Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von knapp über 1.000 TEuro aus.

Hamburg, den 24. März 2023

Tim Ruttmann, Mitglied der Geschäftsführung

Lutz Kohl, Mitglied der Geschäftsführung

Thorsten Seher, Mitglied der Geschäftsführung



Bilanz

AKTIVA

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	430.627,76	1.242.040,75
b) andere Forderungen an Kreditinstitute	15.000,00	1.500.000,00
2. Forderungen an Kunden	5.240.082,69	2.906.423,64
3. Sonstige Vermögensgegenstände	181.719,67	49.611,95
4. Rechnungsabgrenzungsposten	2.516,67	6.249,66
	7.354.946,79	5.704.326,00

PASSIVA

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
1. Sonstige Verbindlichkeiten	5.126.056,78	3.585.701,99
2. Rückstellungen	349.773,00	239.507,00
3. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00	1.000.000,00
b) Kapitalrücklage	350.000,00	350.000,00
b) Gewinnrücklage		
gesetzliche Rücklage	9.864,37	9.864,37
c) Bilanzgewinn / Bilanzverlust	519.252,64	519.252,64
	1.879.117,01	
	7.354.946,79	5.704.326,00
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 58 (Vorjahr: 50)	817.622.596,76	719.781.534,96

Gewinn- und Verlustrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2022			2021
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Zinserträge		836,05		599,91



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2022		2021
	EUR	EUR	EUR
2. Zinsaufwendungen		-10.779,00	-9.942,95
3. Provisionserträge		7.874.708,19	7.688.959,52
4. Provisionsaufwendungen		-4.055.879,31	-4.182.503,15
			3.818.828,88
5. Sonstige betriebliche Erträge			149.592,57
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			171.627,33
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	-2.052.693,90		-1.944.300,55
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-373.460,87		-366.700,21
		-2.426.154,77	
b) Andere Verwaltungsaufwendungen		-690.813,44	-631.517,07
			-3.116.968,21
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			0,00
			-1.281,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-5.303,88
			-20.318,43
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			836.206,41
			709.036,59
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag			-217,60
			-158,23
11. Sonstige Steuern			-807,00
			-1.372,00
12. Gewinnabführung aufgrund einer Gewinngemeinschaft			-835.181,81
			-707.506,36
12. Jahresüberschuss			0,00
			0,00
13. Gewinnvortrag auf neue Rechnung			519.252,64
			519.252,64
15. Bilanzgewinn			519.252,64
			519.252,64

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg

1. Allgemeines

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde 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 340e HGB und § 26 KWG beachtet.



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

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH ist unter der Nummer HRB 163211 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH ist gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages der einheitlichen Leitung der 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 Sachbereichen 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.

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:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Spezial-Alternativer-Investmentfonds	4.389	2.721
Publikums-Alternativer-Investmentfonds	653	59
Geschlossene Immobilienfonds vor KAGB	183	25
verbundene Unternehmen	0	28
sonstige	15	74
	5.240	2.907
Davon mit Restlaufzeiten		
- bis drei Monate	346	752



	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
- mehr als 3 Monate bis ein Jahr	4.893	2.155
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71	177
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.020	3.362
davon aus Lieferungen und Leistungen	(3.511)	(2.164)
Sonstige Verbindlichkeiten	35	47
	5.126	3.586

Sämtliche Verbindlichkeiten haben Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Personalkosten in Höhe von TEUR 192, ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 113, Kosten für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen in Höhe von TEUR 17 und die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von TEUR 27.

Eigenkapital

Das Stammkapital von TEUR 1.000 wird von der IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT, Hamburg, gehalten und ist vollständig eingezahlt.

Die Kapitalrücklage beträgt zum Stichtag TEUR 350.

Aus der Zeit in der die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH 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 10,8 betreffen die Verzinsung der Verrechnungskonten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Provisionserträge unterteilen sich wie folgt:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Konzeptionsleistung	521	603
Einmalige Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten (Geschäftsbesorgung, Objektankauf, Buchhaltung)	3.255	3.426
Kostenerstattungen im Rahmen von AIF Emissionen	134	115
Erträge aus laufenden AIF-Verwaltungstätigkeiten	2.136	1.738
Laufende Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten	340	282
Erträge aus nicht regulierten lfd. Verwaltungstätigkeiten	1.187	1.164



	2022 TEUR	2021 TEUR
Sonstige Provisionserträge	302	361
	7.875	7.689

Die sonstigen Provisionserträge beinhalten Provisionen aus dem Verkauf von Immobilien aus verwalteten Fonds, die in die Liquidationsphase eingetreten sind

Die in den Provisionsaufwendungen erfassten Beträge betreffen folgende Sachverhalte:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Einmalige Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten (Geschäftsbesorgung, Objektankauf, Buchhaltung)	-3.255	-3.426
Aufwendungen für ausgelagerte laufende Verwaltungstätigkeiten	-340	-283
Sonstige Kosten im Rahmen von AIF Emissionen	-140	-103
Sonstige Kosten für lfd. AIF-Verwaltungstätigkeiten	-175	-235
Sonstige Kosten für nicht reguliertefd. Verwaltungstätigkeiten	-146	-135
	-4.056	-4.182

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 149; Vorjahr TEUR 171) sind Erträge gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr EUR 34) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 5; Vorjahr TEUR 20) sind Aufwendungen aus Wechselkursdifferenzen in Höhe von EUR 621,51 enthalten (Vorjahr EUR 111,14).

Die Zusammensetzung der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ergibt sich wie folgt:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Personalaufwand	-2.426	-2.311
Andere Verwaltungsaufwendungen	-691	-632

6. Sonstige Angaben Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Aus Leasingverträgen bestehen zukünftige finanzielle Verpflichtungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 53 (Vorjahr TEUR 35), davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr TEUR 31.

Mitarbeiter

Neben den Mitgliedern der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 27 Arbeitnehmer (Vorjahr: 28) beschäftigt.

Mutterunternehmen

Die IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT, Hamburg, bezieht die Gesellschaft in ihren freiwillig aufgestellten Konzernabschluss mit ein.

Bestellung der Geschäftsführung

Herr Tim Ruttman, Geschäftsführer Risikomanagement, Hamburg.



Herr Lutz Kohl, Geschäftsführer Portfoliomanagement geschlossene Fonds, Kiel

Herr Thorsten Seher, Geschäftsführer Portfoliomanagement offene Fonds, Hamburg.

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

Bestellung des Aufsichtsrats

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 2022 hat der Aufsichtsrat für seine Tätigkeiten Bezüge von TEUR 44 (Vorjahr TEUR 44) erhalten.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Höhe von TEUR 123 (Vorjahr TEUR 172) schlüsselt sich für das Geschäftsjahr 2022 wie folgt:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
a) Abschlussprüfungsleistungen	27	22
b) sonstige Leistungen	96	150

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 519 zum 31.12.2022 ermittelt sich aus den Gewinnvorträgen aus den Jahren vor dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Muttergesellschaft.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Auslaufen des Corona-Rettungsschirms müssen Pflegeheime die Corona bedingten Kosten selbst tragen. Energiekosten sind um ein Vielfaches gestiegen. Aufgrund der seit September 2022 geltenden Tarifpflicht für Fachkräfte sind auch die Lohnkosten um rund zehn Prozent teurer. Hierzu kommt die hohe Inflation, die Einkaufspreise und Mieten steigen lässt, die in Pflegeheimmietverträgen entsprechend dem Verbraucherpreisindex indexiert sind. Eine Refinanzierung dieser höheren Kosten bei den Kostenträgern gestaltet sich schwierig, weil zum einen Jahresverträge zu einer Zeit abgeschlossen wurden, in der die Energiekrise und die hohe Inflation nicht absehbar waren und zum anderen Kostenpositionen, wie etwa Mieterhöhungen wegen Veränderung des Verbraucherpreisindex nicht automatisch refinanziert werden. Die gestiegenen Kosten lassen die Gefahr von Insolvenzen bei den Betreibern steigen.

Im Jahr 2023 mussten auch drei größere Betreiber Insolvenz anmelden. Die Insolvenzen zweier Betreiber betreffen auch die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH.

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH geht davon aus, dass die Ertragskraft der Fonds durch die Insolvenz nur kurzzeitig, d.h. während der gesetzlich geregelten 3-Monats-Frist der „vorläufigen“ Insolvenzverwalterbestellung beeinträchtigt sein wird, bis mit den Insolvenzverwaltern Regelungen für einen Pächterwechsel gefunden oder eine geregelte Fortführung des bestehenden Pachtvertrages vereinbart werden konnten.

Die Betreiberinsolvenzen bzw. Auszahlungen von geminderten Pachten bei den Fondsgesellschaften haben zunächst nur liquiditätsmäßige Auswirkungen auf die Verwaltungsentgelte der Hanseatischen, aber keine Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns.



Inwieweit noch weitere Betreiberinsolvenzen im Jahr 2023 folgen bzw. ob diese Auswirkungen auf den Konzern haben werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden.

Hamburg, den 27. Februar 2023

Tim Ruttmann, Geschäftsführer

Lutz Kohl, Geschäftsführer

Thorsten Seher, Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen 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 20. April 2023

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Hamburg

Dr. Christian Reibis, Wirtschaftsprüfer

Britta Martens, Wirtschaftsprüferin



Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates und des Investitionsausschusses der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH über das Geschäftsjahr 2022

1. Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

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

Die Geschäftsführung unterrichtete den Aufsichtsratsvorsitzenden regelmäßig, rechtzeitig und umfassend, sowohl schriftlich als auch mündlich, über relevante 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, welche die Geschäftsführung innerhalb und außerhalb von Sitzungen des Aufsichtsrates erstattet hat. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen von der Geschäftsführung jeweils unter Angabe von Gründen erläutert.

Der Aufsichtsrat hat nach Erläuterungen der Geschäftsführung und entsprechenden Abwägungen sämtlichen Angelegenheiten zugestimmt, die ihm entsprechend den Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates von der Geschäftsführung als zustimmungspflichtige Geschäfte vorgelegt wurden. Hierzu gehörten u.a. Investitions- sowie Personalentscheidungen. Auch das von der Geschäftsführung vorgelegte Budget 2022 sowie die Festlegung der Geschäftsstrategie für 2023 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 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 der Geschäftsführung für die Dauer ihrer Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2022 vorschlagen.

2. Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates der Hanseatischen

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 sechs ordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Aufgrund der andauernden Corona-Pandemie fanden die ordentlichen Aufsichtsratssitzungen vom 18.02.2022, 08.04.2022 und 20.05.2022 jeweils als Videokonferenz; die Sitzung vom 17.06, 16.09.2022 und 25.11.2022 als Präsenzveranstaltung statt. Der ordnungsgemäße Austausch von Daten und Präsentationen war jederzeit sichergestellt.

Bis auf die Sitzungen vom 20.05.2022, 17.06.2022 und 25.11.2022, an der die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Frau Karin Klein entschuldigt nicht teilnehmen konnte, waren alle Aufsichtsratsmitglieder in allen Aufsichtsratssitzungen anwesend.

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.

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

In jeder Aufsichtsratssitzung informierte die 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. Die Geschäftsführung informierte in jeder Aufsichtsratssitzung ebenfalls 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 2022 Bezüge von insgesamt T€ 44 erhalten.

3. Die wesentlichen Inhalte der Aufsichtsratssitzungen

Februar 2022

In der ersten ordentlichen Aufsichtsratssitzung des Jahres am 18.02.2022 wurde zu der Corona Situation in Bezug der Firmenabläufe berichtet. Nach wie vor war es zu diesem Zeitpunkt erforderlich, dass die Mitarbeiter der IMMAC group remote arbeiten, was aufgrund der guten technischen Ausstattung sehr gut funktionierte. Aufgrund der allgemeinen Bestimmungen konnten weiterhin vom Objektmanagement keine Regelbefahrungen durchgeführt werden, lediglich in absoluten Ausnahmefällen war dies möglich.

Nach Berichten von Herrn Kohl zeigte die Corona-Situation auf das Healthcare-Portfolio keine maßgeblichen Auswirkungen, anders als in Bezug auf das Hotel-Portfolio, bei dem für schnelle Reaktionsfähigkeit intensive Gespräche mit den Betreibern geführt wurden.

Aus dem Geschäftsbereich Portfoliomanagement wurde von Herrn Kohl berichtet, dass das Signing für den Verkauf des Seehotels am Kaiserstrand in Österreich trotz der Coronasituation umgesetzt werden konnte und das Closing in Q1-2022 erfolgen könne. Auch für die österreichischen ASB-Häuser wurde positiv berichtet, dass die Verträge mit dem Nachfolgebetreiber geschlossen wurden und ergänzend die AHA Gruppe ein Angebot zum Erwerb der Häuser vorgelegt hat.

Zur Ostseeklinik Schönberg Holm wurde über die verlorene Klage im Zusammenhang mit dem erfolgten Wasserschaden berichtet. Inwieweit der Fonds sich schadlos halten könne, war zu dem Zeitpunkt noch unklar.



In Hamburg-Wandsbek wurde mit dem Vorbetreiber Korian ein Aufhebungs- und Abfindungsvertrag getroffen. Mit dem zukünftigen Betreiber Convivo sollten neue, langfristige Pachtverträge geschlossen werden.

Für das Risikomanagement berichtete Herr Ruttman anhand der dem Aufsichtsrat zur Verfügung gestellten Präsentation und informierte darüber hinaus, dass die BaFin ergänzende Nachfragen gestellt hat, wie die IMMAC group künftig mit Neuemissionen unter ESG Gesichtspunkten umgehen wird

In Q4-2021 wurde Herr Seher mit Erlangung der Erlaubnis zur Verwaltung offener Fonds zum weiteren Geschäftsführer der Hanseatischen für den Bereich Portfoliomanagement offene Fonds bestellt und wird künftig an den Aufsichtsratssitzungen teilnehmen.

Die Produktkonzeption und der Markteintritt des offenen Fonds, einem neuen Produkt für die IMMAC group, könnten in Q1 und Q2-2022 erfolgen. Für Ende Q1-2022 seien die Fondskalkulation, Teilgeschäftsplanung, das Pitchbook und die Anlagebedingungen hierfür fertigzustellen. Es wurde darauf hingewiesen, dass für offene Fonds nicht die üblichen Genehmigungsverfahren unter Einbindung des IMMAC Investitionsausschusses anzuwenden seien. Hinsichtlich der Vertriebsstrategie des neuen offenen Fonds wurde berichtet, dass diese besonders auf Versorgungswerke, Pensionskassen und Versicherung ausgelegt sein wird. Der Aufsichtsrat wies darauf hin, dass vor Markteintritt kritisch die Entwicklung der Einkaufspreise zu beobachten und zu bewerten sei. Da IMMAC eine hohe Produktqualität erwarte, sei die Markteinführung wesentlich von der Preisentwicklung abhängig. Vor diesem Hintergrund hat der Aufsichtsrat sich ein Vetorecht, bzw. das Recht zur Zustimmung zum Markteintritt auf Grund einer besonderen Marktsituation vorbehalten.

Zu Ende 2021 konnte auf dem Reservekonto der HKA eine Erhöhung der Kapitalrücklage um 301.000 € auf insgesamt nunmehr 1,5 Mio € sofort verfügbarer Mittel verzeichnet werden. Somit ergab sich das Deckungsverhältnis, dass die HKA zum 31.12.2021 160,80 % der erforderlichen Eigenmittel hielt.

April 2022

Wesentlicher Inhalt der Aufsichtsratssitzung vom 08.04.2022 waren ein allgemeines Corona-Update, die Präsentation des geprüften Jahresabschlusses durch die Wirtschaftsprüfer und die Vorstellung des Pitchbooks für den offenen Fonds „IMMAC healthcare Deutschland“.

Frau Mösenfechtel informierte über den anspruchsvollen Prüfungsverlauf des Jahres 2021, dessen Abschluss jedoch aufgrund der guten Vorbereitung der NPR fristgerecht erstellt und von den Wirtschaftsprüfern testiert werden konnte. Die Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsprüfer Baker Tilly verlief sehr zufriedenstellend.

Die geladenen Gäste Frau Hertwig und Frau Martens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly führten durch das Korrektur-Exemplar des Berichts über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2021. Ferner wurden regulatorische Prüfungsthemen behandelt. Im Ergebnis wurden keine negativen Feststellungen erkennbar.

Aus dem Portfoliomanagement führte Herr Kohl durch die hinterlegten Unterlagen, aus denen sich keine Rückfragen ergaben.

Herr Ruttman stellte den Quartalsbericht Q1-2022 vor. Künftig sollen folgende Informationen in die Risikoberichte ergänzt werden: Gründe einer Minderauslastung, bei der Darstellung der Banken Unterscheidung zwischen Konsortialführer und Konsorten sowie eine Legende inkl. einer Farbskala zu den prozentualen Werten.

Herr Seher führte durch das Pitchbook für den offenen Fonds „IMMAC healthcare Deutschland“, bestehend aus zunächst vier Kapiteln, da das fünfte Kapitel nur für bereits kontaktierte Investoren vorgesehen sei. Ferner waren noch Kapitel hinsichtlich der Fondskalkulation und Fondskostenstruktur in der Überarbeitung.

Mai 2022

Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzung vom 20.05.2022 bestanden aus einem Corona-Update, der Vorlage des Berichts des Aufsichtsrates und des Investitionsausschusses der Hanseatischen über das Geschäftsjahr 2021, dem Vorschlag für die Gesellschafterversammlung über die Entlastung der Geschäftsführung, der Bestellung der Abschlussprüfer, dem Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden über die Überprüfung der Vergütungsrichtlinie und den Auswirkungen der Corona-Krise.

Herr Ruttman informierte, dass alle Mitarbeiter ab dem 02.05.2022 wieder in den normalen Präsenzbetrieb in die Büroräumlichkeiten zurückberufen wurden. Auch die regulären Objektbefahrungen werden in Abstimmung mit den Heimleitungen wieder aufgenommen.

Herr Kohl berichtete zum Portfoliomanagement, dass bis auf drei Hotels (Leipzig, Freising, Schwaig), die sich noch in der Intensivbetreuung befanden, bei allen anderen Hotelbetrieben die Ausschüttungen wieder aufgenommen werden konnten. Das Insolvenzverfahren in Leipzig werde zu einem Verlust von 80-90 T€ führen, was für die kritische Marktphase dennoch ein akzeptables Ergebnis sei.

Der Aufsichtsrat beschloss zudem die Billigung des Jahresabschlusses 2021 und des Lageberichts 2021 einstimmig, wodurch dieser festgestellt wurde.

Zudem empfahl der Aufsichtsrat einstimmig, den Mitgliedern der Geschäftsführung Herrn Ruttman und Herrn Kohl für die Dauer ihrer Tätigkeit im Jahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Für das Geschäftsjahr 2022 beschloss der Aufsichtsrat einstimmig, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly (Hamburg) zu bestellen mit dem Hinweis, dass dies aufgrund Notwendigkeit des Wechsels nach 10 Jahren, die letztmalige Bestellung sein werde.

Die Geschäftsführung berichtete, dass gemäß der verabschiedeten Vergütungsrichtlinie 2021, den anspruchsberechtigten Mitarbeitern der 25 %ige Anteil in 03-2022 ausgezahlt wurde.

Die Synopse & Abgleich der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung und für den Aufsichtsrat wurde durch Herrn Ruttman final erstellt. Dieses abgestimmte Dokument soll bei der kommenden Aufsichtsratssitzung am 17.06.2022 unterzeichnet werden. Herr Ruttman meldet diese Änderung gemäß der Berichtsanforderungen vorab bei der BaFin an. Weiter wurden die inhaltlichen Schwerpunkte der kommenden Aufsichtsratssitzung am 17.06.2022 benannt.

Juni 2022

Bei dieser ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 17.06.2022 lag der Schwerpunkt auf den Berichten der Geschäftsführung.



Herr Ruttmann berichtete stellvertretend für Herrn Kohl zum Geschäftsbereich Portfoliomanagement aus den bereits vorab übermittelten Unterlagen. Näher ausgeführt wurden Statusmeldungen zu den Objekten Leipzig, die Objekte der H Hotels (Hannover, Friedrichroda, Wiesbaden, Bad Soden) sowie den Objekten Oberursel, Baden-Württemberg 2 (Sinsheim/ Bad Überkingen), Austria 7 (Unterpremtätten), Langelsheim und Neu Wulmsdorf.

Für den Bereich Risikomanagement verweist Herr Ruttmann auf die hinterlegten Unterlagen. Ergänzend erwähnt er, dass die neu abgeglichene Geschäftsordnung, die im weiteren Verlauf der Sitzung von den Mitgliedern des Aufsichtsrates unterzeichnet wurde, bereits im Vorfeld von der BaFin genehmigt wurde.

Die Prüfung von 63 Folgebewertungen der Fonds konnte fast vollständig abgeschlossen werden und verläuft ebenso wie die Einreichung des Organisationshandbuchs bei der BaFin bis zum 20.07.2022 planmäßig. Die Zusammenarbeit mit Hansa Partner für die Prüfung von 15 AIF's wurde von Herrn Ruttmann gelobt.

September 2022

Im Fokus dieser ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 16.09.2022 standen die Berichte der Geschäftsführung und der Statusbericht „Implementierung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die IT (KAIT) in der Unternehmensgruppe“.

Herr Ruttmann und Herr Kohl berichteten turnusgemäß aus den Geschäftsbereichen Portfolio- und Risikomanagement.

Im Portfoliomanagement seien die Hotelimmobilien in den DfV Fonds operativ erfreulicherweise wieder gut angelaufen.

Herr Kohl berichtete, dass sich die Situation bei den Hotelbetreibern insgesamt stabilisiert. Ebenfalls stabilisiert sich auch die Situation in Österreich, sodass auch hier Objekte von der Intensivwatchlist genommen werden konnten.

Weiter wurde erstmalig berichtet, dass die Betreibergesellschaft Convivo mit Liquiditätsproblemen zu kämpfen hat, welche vor allem auf die Bauprojektentwicklung der Baugruppe zurückzuführen sind. Für die weitere Entwicklung soll intensives Monitoring stattfinden. In diesem Zusammenhang diskutierte der Aufsichtsrat intensiv über die sich allgemein verändernde Marktlage im Hinblick auf die Pflegewirtschaft insgesamt.

November 2022

Die wesentlichen Inhalte der letzten Aufsichtsratssitzung des Jahres am 25.11.2022 waren die Berichte der Geschäftsführung, die Jahresgeschäftsstrategie der Hanseatischen 2023, die Ergebnisse der einzelnen Revisionsprüfungen sowie die Präsentation über die strukturellen und organisatorischen Neuerungen in der HKA für das Geschäftsjahr 2023.

Im Geschäftsbereich Portfoliomanagement gab es keine besonderen Ereignisse und ebenso keine Rückfragen.

Zu dem Geschäftsbereich Risikomanagement berichtete Herr Ruttmann sowohl zu den vorliegenden Unterlagen, sowie im Detail zum Stand des Meldewesens an die BaFin. Im Rahmen der Prüfungsanordnung für den Jahresabschluss 2022 befasste sich Herr Ruttmann mit den Anforderungen und Maßnahmen aus den Anforderungen an die Tax Compliance und das Liquiditätsmanagement. Betont wurde der komfortable Liquiditätsstand von Eigenmitteln für die Hanseatische mit einer Quote von ca. 147 % über den erforderlichen Eigenmitteln.

Aus dem Geschäftsbereich der offenen Fonds/ Sondervermögen informierte Herr Seher zum Sachstand. Für das weiterhin noch nicht gelaunchte Produkt fand eine Erstprüfung hinsichtlich der Einstufung als Artikel 9 Fonds statt. Im Ergebnis hätte dieses Produkt auch weiterhin als Artikel 8 Fonds platziert werden müssen, eine Einstufung, die sich zu dem Zeitpunkt als marktgängiger Standard bezeichnen lasse. Der Aufsichtsrat regte erneut eine sorgsame Abwägung des Emissionszeitpunktes an, insbesondere das Monitoring zu den Entwicklungen der Einkaufsmultiples und Renditeerwartungen. Er verwies erneut auf die vereinbarte Zustimmungsbedürftigkeit.

Weiter berichtete Herr Ruttmann über die erfolgten Revisionsprüfungen des Jahres 2021, welche bis Ende des Jahres 2022 abgeschlossen werden. Bisher waren keine Auffälligkeiten ersichtlich.

Herr Ruttmann und Herr Wolfhagen berichten von der Strukturierung der rein operativen und kaufmännischen Geschäftsbereiche (Fonds-, Asset-, Objektmanagement) zur Qualitätsverbesserung der einzelnen Arbeitsbereiche untereinander.

4. 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 verwaltes 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 2022 sind insgesamt 6 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.



5. Jahresabschluss 2022, Gesellschafterversammlung

Dem Aufsichtsrat wurde der Entwurf des Jahresabschlusses der Hanseatischen zum 31. Dezember 2022 nebst Lagebericht und Prüfbericht Anfang April 2023 vorgelegt.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht, den Jahresabschluss und Lagebericht durch die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, in der, in den Geschäftsräumen der IMMAC group stattgefundenen Sitzung erläutern lassen und geprüft. Der Aufsichtsrat erhob zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch die Wirtschaftsprüfer keine Einwendungen. Die Wirtschaftsprüfer haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht ein uneingeschränktes Testat erteilt.

Abschließend wurden nach dem Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat keine Einwendungen erhoben und der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss nebst Lagebericht der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2022 gebilligt.

Dem Aufsichtsrat liegt die beabsichtigte Beschlussfassung für die am 09.05.2023 stattfindende Gesellschafterversammlung vor.

Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter, in der Gesellschafterversammlung den Mitgliedern der Geschäftsführung Herrn Ruttman, Herrn Kohl und Herrn Seher für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2022 Entlastung zu erteilen.

6. 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 2022 im April 2023 anhand einer Plausibilitätsprüfung des, seitens der Geschäftsführung vorgelegten Prüfungsberichtes, überprüft. Es hat keine Beanstandungen gegeben. Das Ergebnis wird der Vorsitzende des Aufsichtsrates den Aufsichtsratsmitgliedern in der nächsten Aufsichtsratsitzung mitteilen. Ferner wurde eine Kopie des Berichtes an die AR-Mitglieder versendet.

7. Diskussion über die Marktentwicklung im Gesundheitswesen

Der Aufsichtsrat hat in den Sitzungen September 2022 und November 2022 rege die Entwicklungen im Pflegemarkt diskutiert. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass der Markt sich auf Grund des Auslaufes der Coronahilfen sowie der Einführung des Tariftreuegesetzes (u.a. Erhöhung des Mindestlohnes) in einer sehr sensiblen Phase befindet. Es sei damit zu rechnen, dass die Refinanzierung der Kosten von Betreibern sowie der Sonderaufwendungen aus der Nachbelegungsphase nach Corona die Betreiber sehr belasten werden. Hier müsse intensiv der Markt beobachtet werden. Die Geschäftsführung der HKA wurde entsprechend sensibilisiert.

8. Danksagung

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH für ihre Arbeit und ihr Engagement im Jahr 2022. Ein besonderer Dank richtet sich an die langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Frau Klein und Herrn Dirksen, welche mit der terminierten Sitzung vom 11. Mai 2023 letztmalig diesem Gremium beiwohnen und aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat ausscheiden werden.

Der Aufsichtsrat wird im Jahr 2023 in insgesamt sechs Regelsitzungen und darüber hinaus bei Bedarf der Gesellschaft und den Mitgliedern der Geschäftsführung zur Verfügung stehen. In der Gesellschafterversammlung der HKA am 11.05.2023 wird der Aufsichtsrat neu gewählt. Alle bisherigen Aufsichtsratsmitglieder bis auf Frau Klein und Herrn Dirksen haben sich schriftlich für eine Wiederwahl zur Verfügung gestellt.

Hamburg, den 02. Mai 2023

Marcus H. Schiermann, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bericht des Investitionsausschusses der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates hat im Geschäftsjahr 2023 an den nachstehenden Vorlage- und Präsentationssitzung für Investitionsvorhaben teilgenommen und die Diskussion der Mitarbeiter und Unternehmensführung die einzelnen Investitionen betreffend, verfolgt. Die übrigen Mitglieder des Investitionsausschusses haben die Investitionen im Rahmen der Unterlagen aus dem Datenraum überprüft. In der Folge wurden nachstehende Investitionen durch den Investitionsausschuss oder den Gesamtaufwandsrat (> 20 Mio. Euro) genehmigt:

1) Altenpflegeheim "SCHEEL", Norderstedt 08.04.2022

(IMMAC Sozialimmobilien 122. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

2) Altenpflegeheim „Residenz am Harri“, Bad Eilsen 02.06.2022

(IMMAC Sozialimmobilien 123. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

3) Bethany House Nursing Home, Ballykilmore, Irland 09.06.2022

(IMMAC Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

4) Pflegeeinrichtungen „Lepperhammer u. Sonnengarten“, Engelskirchen u. Lindlar 15.07.2022

(IMMAC Sozialimmobilien 121. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)



5) Altenpflegeeinrichtung „Haus Flammberg“, Arnberg 07.07.2022

(IMMAC Sozialimmobilien 124. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

6) Pflegeeinrichtungen „Residenz am Salzbach“ und „Seniorenresidenz Hasselmann“ 14.12.2022

(IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

Hamburg, 02. Mai 2023

Marcus H. Schiermann, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Sonstiger Berichtsteil

Der Jahresabschluss 2022 wurde am 9. Mai 2023 festgestellt.