DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. Konzernzugehörigkeit und Geschäftstätigkeit

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, zu deren Kernaufgabe die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF), die das Portfolio sowie das Risiko Management beinhalten, zählt. Darüber hinaus konzeptioniert und vertreibt die Gesellschaft Alternative Investmentfonds.

Die Erlaubnis für die Geschäftstätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist auf die Verwaltung der folgenden Arten von inländischen Investmentvermögen beschränkt:

a. Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB, welche im Wesentlichen in Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften investieren.

b. Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285, 286 KAGB, die unmittelbar oder mittelbar über Anteile oder Aktien an Gesellschaften, Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF oder geschlossenen inländischen Spezial-AIF in Immobilien investieren dürfen.

c. Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB in der Form von Immobilien-Sondervermögen.

Zudem darf die DeWert Dienstleistungen im Sinne des § 20 Abs. 3 Nr. 1 KAGB erbringen.

Die DeWert ist eine 100-prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (HAHN AG) mit Sitz in Bergisch Gladbach, welche die Holdinggesellschaft der Hahn Gruppe ist. Die Hahn Gruppe ist ein auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in Immobilien mit einem versorgungsorientierten Nutzungsschwerpunkt abdecken.

Die immobiliennahen Tätigkeiten der DeWert reichen vom An- und Verkauf, über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien mit versorgungsorientiertem Schwerpunkt. Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen decken die Konzeption, die Strukturierung und die Vermarktung von immobilienbasierten Fonds- und Anlageprodukten ab.

Die DeWert untergliedert ihr Geschäft in die drei Bereiche Bestandsmanagement, Neugeschäft und Verwaltung. Diese Struktur bildet die Unternehmensteuerung ab und ist die Grundlage für die interne und externe Finanzberichterstattung.

Bestandsmanagement

•Portfolio Management

•Risiko Management auf AIF-Ebene

•Asset Management

•Property Management

•Revitalisierung/Projektentwicklung

Neugeschäft

•Produkt Management

•Fondskonzeption

•Fondsvertrieb

•Akquisition

Verwaltung

•Risiko Management auf Ebene der DeWert

•Sonstige Verwaltung

2. Unternehmensstrategie und Steuerung

Ziel der Geschäftstätigkeit der DeWert ist es, das verwaltete Immobilienvermögen kontinuierlich auszubauen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementerträgen darstellt.

Das interne Steuerungssystem der DeWert basiert auf Kennzahlen, die aus einer mehrjährigen, fortlaufend adjustierten Unternehmensplanung abgeleitet werden. Die Planung umfasst die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sowie nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Neben den Managementgebühren, dem Provisionsergebnis und dem EBIT zählen das Immobilien-Transaktions- und das Platzierungsvolumen zu den wichtigsten Steuerungsgrößen. Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung wird die Geschäftsführung über Planabweichungen frühzeitig informiert, um geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung zu ergreifen. Um frühzeitig auftretende Risiken zu erkennen, ist das interne Kontroll- und Risiko Management der DeWert als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem der DeWert eingebunden. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risiko Management-Systems sind jeweils in Richtlinien niedergelegt.

3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft betreibt die DeWert keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit, die mit produzierenden Unternehmen vergleichbar wäre. Die Berichterstattung zu diesem Themenbereich entfällt deshalb.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Als Anbieter von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF sowie von offenen Spezial-AIF mit überwiegend inländischen versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien und den dazugehörigen Verwaltungsdienstleistungen, ist für die DeWert insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbranche, auf den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene und offene Anlageprodukte relevant.

1.1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2022 trotz schwieriger Rahmenbedingungen gut behauptet. Beginnend im Februar prägte vor allem der Ukraine-Krieg die politische Lage und belastete die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland und der Welt sehr nachhaltig. Material- und Lieferengpässe sowie eine eingeschränkte Energieversorgung wirkten sich inflationstreibend und wachstumsdämpfend aus. Der preisbereinigte Anstieg des Bruttoinlandsprodukts lag gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) bei 1,9 Prozent (Vorjahr: 2,6 Prozent) und übertraf damit erstmalig wieder das Vor-Coronaniveau aus dem Jahr 2019 um 0,7 Prozent.[1]

Die Verbraucherpreise erhöhten sich gemäß Destatis im Jahresdurchschnitt um 7,9 Prozent (Vorjahr: 3,1 Prozent). Ursächlich für die Zunahme waren insbesondere überproportionale Anstiege der Preise für Energieprodukte und Nahrungsmittel.[2]

Positiv für die Wirtschaft wirkte sich das Zurückfahren der Coronaschutzmaßnahmen bzw. die Lockerung der Corona-Beschränkungen aus. Diese Entwicklung löste Nachholeffekte bei den Verbrauchern aus: Die privaten Konsumausgaben nahmen preisbereinigt um 4,6 Prozent zu. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich um 1,1 Prozent.[3]

In der Einzelbetrachtung ist die Entwicklung der Wirtschaftsbereiche Verkehr, Gastgewerbe und Sonstige Dienstleistungen als besonders positiv hervorzuheben. Das Baugewerbe musste hingegen Einbußen hinnehmen. Hier führten der Material- und Fachkräftemangel in Verbindung mit dem erschwerten Finanzierungs- und Investitionsumfeld gemäß Destatis zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 2,3 Prozent. Die Exportwirtschaft konnte ebenfalls keinen positiven Wachstumsbeitrag leisten.[4]

Erneut sehr stabil präsentierte sich 2022 der deutsche Arbeitsmarkt. Gemäß Destatis erreichte die Anzahl der in Deutschland durchschnittlich erwerbstätigen Personen mit 45,6 Millionen (+1,3 Prozent) einen neuen historischen Höchststand.[5] Da sich das Arbeitsangebot ebenfalls erhöhte, legte die Arbeitslosenquote laut Bundesagentur für Arbeit per Ende Dezember 2022 auf 5,4 Prozent zu (Vorjahr: 5,1 Prozent).[6]

Der stationäre Einzelhandel und der Distanzhandel in Deutschland haben gemäß HDE (Handelsverband Deutschland) im vergangenen Jahr 2022 insgesamt 631,9 Milliarden Euro umgesetzt (Vorjahr: 589,5 Mrd. Euro). Obwohl der deutsche Einzelhandel damit erneut einen kräftigen Anstieg und Rekordumsatz verzeichnen konnte, lag preisbereinigt eine leichte Abschwächung um 0,8 Prozent vor.[7]

Die realen Umsätze im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln stiegen gemäß Destatis nach den beiden von Corona negativ beeinflussten Vorjahren um signifikante 2,0 Prozent an. Dahingegen verzeichnete der Einzelhandel mit Lebensmitteln im Jahr 2022 im Vorjahresvergleich einen realen Umsatzrückgang um 4,6 Prozent.[8]

Der deutsche Einzelhandels-Vermietungsmarkt in Innenstadtlagen hat sich gemäß den Berechnungen des Investmentmaklers JLL im Jahr 2022 weitgehend stabil entwickelt. Mit einem Gesamtergebnis von 421.000 m^2 wurde der Vorjahreswert um rund 3 Prozent unterschritten. Erstmals seit 2019 rückte die Textilbranche wieder auf Platz eins der Vermietungsstatistik. Mit einem Anteil von rund 33 Prozent lag sie noch vor der Branche Gastronomie/Lebensmittel, die das Expansionstempo verlangsamte und nur noch 26 Prozent der Vermietungen für sich verzeichnen konnte. An dritter Stelle folgten Mieter aus dem Bereich Gesundheit/Beauty.[9]

1.2. Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt verzeichnete 2022 gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE einen Rückgang des Investitionsvolumens um rund 4 Prozent auf 9,4 Mrd. Euro. Sowohl die Portfolioquote als auch der Marktanteil internationaler Käufer lagen in etwa auf der Höhe des Vorjahres. Ebenfalls stabil entwickelte sich der Anteil der Top-7-Märkte.[10]

Wie in den Jahren zuvor waren Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 48 Prozent (Vorjahr: 60 Prozent) am Investitionsvolumen die wichtigste Subassetklasse. Zu dieser Kategorie zählen u.a. Lebensmittel- und Baumärkte. Weitere rund 29 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen auf Shopping-Center. Der Anteil innerstädtischer Geschäftshäuser in Top-Lagen lag bei rund 15 Prozent. Die Subassetklasse Sonstiger Einzelhandel lag mit 8 Prozent Marktanteil dahinter.[11]

Vor dem Hintergrund der steigenden Zinsen an den Anleihe- und Kreditmärkten nahmen auch die Renditen für Einzelhandelsimmobilien im Jahresverlauf zu. Die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkte erhöhten sich um 0,7 Prozentpunkte auf 4,3 Prozent. Die Spitzenrenditen von Geschäftshäusern in den Hauptgeschäftsstraßen lagen im Durchschnitt der Top-7-Städte bei 3,9 Prozent (Vorjahr: 3,2 Prozent). Shopping-Center an A-Standorten wiesen zum Jahresende eine Spitzenrendite von 5,1 Prozent (Vorjahr: 4,85 Prozent) auf und an B-Standorten waren es 6,5 Prozent (Vorjahr: 5,9 Prozent).[12]

1.3. Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen und offene Immobilien-Spezial-Sondervermögen

Wie die Ratingagentur Scope mitteilte, lag das 2022 prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIF bei rund 1,26 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (764 Mio. Euro) wurde ein kräftiger Anstieg von 64 Prozent erzielt und zugleich ein 6-Jahreshoch markiert. Die Emissionen verteilten sich auf 21 geschlossene Publikums-AIF, die neu von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassen wurden (Vorjahr: 24). Die aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Immobilien-Anteil am Emissionsvolumen lag bei rund 76 Prozent. Die zweitstärkste Assetklasse waren Private-Equity-Fonds mit einem Anteil von rund 14 Prozent. Dahinter folgten Produkte mit Fokus auf Erneuerbare Energien (10 Prozent).[13]

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2022 ihre indirekten Immobilieninvestments erneut deutlich ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 15,2 Mrd. Euro (Vorjahr: 14,1 Mrd. Euro). Das im Segment der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich zum Ende des Jahres 2022 auf insgesamt 172,5 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (153,5 Mrd. Euro) war dies ein deutlicher Zuwachs von 12,4 Prozent.[14]

1.4. Ausblick

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem realen Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent für das Jahr 2023. Es wird erwartet, dass die Löhne und Gehälter in diesem Jahr um durchschnittlich 5,2 Prozent ansteigen werden. Für das Jahr 2023 wird ein Rückgang der Inflationsrate auf 6,0 Prozent prognostiziert, welcher teilweise auf die Energiekosten-Entlastungsprogramme der Bundesregierung zurückzuführen sein dürfte.[15]

Der Handelsverband Deutschland (HDE) erwartet für 2023, dass eine verhaltene Konsumstimmung und sinkende Realeinkommen die Umsätze im deutschen Einzelhandel negativ beeinträchtigen werden. Das prognostizierte Umsatzwachstum liegt bei nominal 2,0 Prozent. Preisbereinigt wird ein Umsatzrückgang von 3,0 Prozent erwartet. Gemäß Prognose soll der Onlinehandel auch real wachsen, wobei die erwartete Wachstumsrate von 4,0 Prozent voraussichtlich nicht an die Dynamik früherer Jahre anknüpfen kann.[16]

Für 2023 ist mit einem stabilen Finanzierungsumfeld zu rechnen. Die Commerzbank rechnet damit, dass die EZB bis zum Frühjahr 2023 den Leitzins auf 3,25 Prozent anheben und danach für eine längere Zeit pausieren wird. Im Markt für festverzinsliche Wertpapiere rechnet das Institut im Jahresverlauf mit wieder sinkenden Renditen.[17]

Für den Immobilieninvestmentmarkt erwartet der Investmentmakler CBRE, dass ab Mitte 2023 eine stetige Erholung des deutschen Markts einsetzen wird. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Immobilienrenditen angesichts höherer Finanzierungskosten und gestiegener Renditen für Alternativanlagen auf einem neuen Niveau eingependelt haben werden.[18] Der Investmentmakler BNP Paribas erwartet trotz dieser Stabilisierung auf Jahressicht einen leichten Rückgang des Transaktionsvolumens.[19]

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die DeWert übt zum Stichtag 31. Dezember 2022 für folgende Investmentvermögen die Verwaltungstätigkeit aus:

a. fünfzehn geschlossene Publikums-AIF in der Rechtsform der Investment-kommanditgesellschaft;

b. vier geschlossene Spezial-AIF in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft;

c. drei offene Spezial-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen;

d. eine Immobiliengesellschaft (über einen Auslagerungsvertrag/Drittmandat - Asset- und Property Management Tätigkeiten sowie Tätigkeiten des Beteiligungsmanagements);

e. ein Teilsondervermögen Einzelhandel eines offenen Sondervermögens (über einen Auslagerungsvertrag/Drittmandat - Aufbau und Verwaltung des Teilsondervermögens sowie Asset- und Property Management Tätigkeiten);

f. zwei geschlossene Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben (sogenannte Altfonds - kaufmännisches und technisches Property Management sowie die Anleger- und Mieterbetreuung);

Die Verwaltungstätigkeit für die Fonds nach den Regelungen des KAGB umfasst das Portfolio- sowie das Risiko Management.

In 2022 konnte die DeWert im Neugeschäftssegment Immobilienankäufe für institutionelle Investmentvermögen in einer Größenordnung von rund 147 Mio. Euro realisieren.

Für den in 2017 initiierten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II wurde ein Objekt in Eberbach und für den in 2020 aufgelegten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund IV fünf Objekte in Bad Segeberg, Magdeburg, Hof, Hilchenbach und Arnstein erworben.

Im Privatkundenbereich hat die DeWert in 2022 den Immobilienfonds „Hahn Pluswertfonds 179 - Baumarktportfolio“ erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Der aufgelegte Immobilien-Investmentfonds mit einem Gesamtvolumen von rd. 58 Mio. Euro (inkl. Agio) investiert in ein Portfolio aus drei Handelsimmobilien, die sich in Herzogenrath, Hückelhoven und Schwandorf befinden und alle den Bau- und Gartenmarktbetreiber OBI als Ankermieter aufweisen.

Im Rahmen der Platzierung des Hahn Pluswertfonds 179 erfolgten Eigenkapitaleinwerbungen in Höhe von rund von 33 Mio. Euro von über 460 qualifizierten Privatanlegern und semi-professionellen Investoren. Im Geschäft mit institutionellen Investoren hat die Hahn Gruppe im Jahresverlauf 2022 die Vertriebsgenehmigung für einen neuen offenen Immobilienfonds aus der German-Retail-Fund-Reihe erhalten. Der institutionelle Immobilienfonds HAHN German Retail Fund V wird in großflächige Handelsimmobilien wie etwa Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser oder Verbrauchermärkte investieren. Die Einwerbung von neuen Kapitalzusagen und Mittelabrufe ist für 2023 geplant. Eigenkapitalzusagen für die in Vorjahren aufgelegten Investmentvermögen wurden in Höhe von 15 Mio. Euro eingeworben. Der Fokus lag in 2022 auf dem Aufbau von Immobilienvermögen in den Investmentvermögen, deren Investitionsziel noch nicht erreicht war, als Grundlage für den Abruf bereits zugesagter Eigenkapitalien.

Im Rahmen des Asset Managements erfolgte der Verkauf von zwei Immobilien in einem Gesamtvolumen von 17 Mio. Euro. Außerdem wurde durch Neu- und Nachvermietungen sowie bauliche Maßnahmen eine gezielte Aufwertung des Immobilienbestands angestrebt. Diese Maßnahmen sichern langfristig stabile Ausschüttungen im verwalteten Investmentvermögen.

b) Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2022 erzielte Provisionsergebnis (als Nettogröße aus Provisionserträgen und -aufwendungen) konnte um rund 1,5 Mio. Euro auf 11,0 Mio. Euro gesteigert werden. Der Anstieg betrifft im Wesentlichen die laufende Managementtätigkeit (+ 1,3 Mio. Euro) und ist das Ergebnis des Aufbaus des verwalteten Vermögens. Zudem resultierte aus der Konzeption und dem Vertrieb im Privatkundenbereich ein im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Mio. Euro höherer Ergebnisbeitrag. Die Einmalerträge aus Immobilienankäufen und im Zusammenhang mit der Verwaltung lagen hingegen um insgesamt 0,6 Mio. Euro unter dem Vorjahr.

Das Jahresergebnis 2022 liegt mit 3,6 Mio. Euro um 0,4 Mio. Euro über dem Vorjahr und damit innerhalb der prognostizierten Bandbreite von 3,4 Mio. Euro bis 3,7 Mio. Euro.

Ertragslage		**2022 TEUR**		**2021 TEUR**
Zins- und Beteiligungsergebnis		125		84
Provisionserträge				
a) Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	4.671		3.533	
b) Ankaufsgebühren	1.377		2.027	
c) Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit	1.210		1.899	
d) Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	10.600	17.858	8.887	16.346
Provisionsaufwendungen				
a) Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilien-fonds	2.577		2.278	
b) Aufwendungen aus der Objektakquisition für Investmentvermögen	689		1.014	
c) Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	1.027		1.479	
d) Laufende Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	2.529	6.822	2.057	6.828
Provisionsergebnis		11.036		9.518

Ertragslage		2022 TEUR		2021 TEUR
Sonstige betriebliche Erträge		151		657
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand	2.852		2.155	
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	2.991	5.843	3.296	5.451
übrige betriebliche Aufwendungen		137		109
Periodenergebnis vor Steuern		5.332		4.699
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.708		1.506
Periodenergebnis		3.624		3.193

c) Finanz- und Vermögenslage

Finanzlage

Die DeWert finanziert sich ausschließlich über Eigenkapital. Darüber hinaus besteht ein Cashpooling-Vertrag mit der 100%igen Muttergesellschaft als Cashpool-Führerin, in den auch die aufgrund der aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen gebundenen Mittel einbezogen sind.

Das kurzfristig liquidierbare Vermögen übersteigt die kurzfristigen Schulden um TEUR 6.019 (Vorjahr TEUR 5.621).

Vermögens- und Schuldenlage

Aktiva

	31.12.2022		31.12.2021	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Forderungen an Kunden	8.887	96,9	11.812	97,9
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	263	2,9	229	1,9
Immaterielle Anlagewerte	17	0,2	24	0,2
	9.167	100,0	12.065	100,0

Passiva

	31.12.2022		31.12.2021	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.114	12,2	3.915	32,4
Sonstige Verbindlichkeiten und passive latente Steuern	581	6,3	501	4,2
Rückstellungen	1.178	12,8	1.779	14,7
Eigenkapital	6.294	68,7	5.870	48,7
	9.167	100,0	12.065	100,0

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.898 auf TEUR 9.167 gesunken. Auf der Aktivseite verringerten sich vor allem die in den Forderungen gegen Kunden enthaltenen Forderungen aus dem Cashpooling mit der HAHN AG bei gleichzeitigem Rückgang der in den Verbindlichkeiten gegenüber Kunden im Wesentlichen enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

d) Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Das Finanzmanagement wird im Rahmen der maßgeblichen Gesetze und der internen Grundsätze und Regeln ausgeübt. Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherung der Liquidität und die finanzielle Stabilität der Gesellschaft. Wesentlicher Bestandteil ist ein fortlaufendes Risikoreporting. Die mittelfristige Finanzplanung erfolgt mithilfe einer integrierten Planungssoftware auf Basis der Jahresplanungen der operativen Bereiche.

e) Kapitalstruktur

Eine solide Kapitalstruktur ist die Grundlage eines nachhaltigen Geschäftserfolges. Ziel ist eine ausreichende Mittelausstattung für die laufende operative Tätigkeit.

Das Eigenkapital erhöhte sich um TEUR 424 auf TEUR 6.294. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf Grund der stichtagsbedingt geringeren Bilanzsumme auf 68,7 Prozent (Vorjahr: 48,7 Prozent). Eine Aufnahme von Fremdkapital erfolgte analog dem Vorjahr nicht.

f) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Die DeWert blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. In einem dynamischen Marktumfeld wurde mit neuen Investmentprodukten die Basis für weiteres Wachstum geschaffen und zudem Chancen am Transaktionsmarkt wahrgenommen. Das verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich zum Jahresende 2022 auf rund 2,2 Mrd. Euro (31.12.2021: 2,0 Mrd. Euro).

Die DeWert hat das Geschäftsjahr genutzt, um die Werthaltigkeit ihrer Fondsinvestments weiter zu steigern. So gelang es, mit Neuvermietungen und vorzeitigen Vertragsverlängerungen die Vermietungsleistung zu erhöhen. Die Performance der verwalteten Immobilienfonds war gekennzeichnet durch eine erfreulich stabile Wertentwicklung der Portfolios und tendenziell steigende Mieterträge. Versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien bieten auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld gute Aussichten für Mieter und Investoren sowie ein hohes Maß an Stabilität.

Die DeWert hat im Geschäftsjahr 2022 die Vertriebsgenehmigung für einen neuen offenen Immobilienfonds erhalten. Der institutionelle Immobilienfonds HAHN German Retail Fund V wird in großflächige Handelsimmobilien wie etwa Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser oder Verbrauchermärkte investieren. Der geplante Spezial-AIF soll ökologische und soziale Merkmale berücksichtigen und strebt nachhaltige Investitionen an. Es ist geplant im Geschäftsjahr 2023 die ersten Kapitalzusagen einzuwerben und erste Immobilien im Geschäftsjahr 2023 für das Sondervermögen zu erwerben.

Im Neugeschäft mit Privatanlegern ist 2022 ein neuer Publikumsfonds aufgelegt worden. Der im Jahresverlauf vollständig platzierte Pluswertfonds 179 investiert rund 58 Mio. Euro in ein Baumarktportfolio. Im Zuge der Platzierungstätigkeit konnte das Netzwerk an Vertriebspartnern ausgebaut werden. Insgesamt wurden rund 48 Mio. Euro im privaten und institutionellen Fondsgeschäft eingeworben.

Das Ergebnis nach Steuern für 2022 beträgt 3,6 Mio. Euro und liegt damit innerhalb der prognostizierten Bandbreite von 3,4 bis 3,7 Mio. Euro; dementsprechend ist die Geschäftsführung mit dem Ergebnis zufrieden.

Die DeWert befindet sich nach unserer Auffassung in einer guten wirtschaftlichen Ausgangsposition, um bestehende und zukünftige Verpflichtungen zu erfüllen und ihre strategischen Ziele zu erreichen.

C. MITARBEITER

Leistungsfähige und kompetente Mitarbeiter sind die wichtigste Grundlage für den Erfolg der DeWert. Indem neue Talente gewonnen und langfristig an das Unternehmen gebunden werden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investment Manager für versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien in Deutschland. Die DeWert setzt dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2022 waren neben den Geschäftsführern durchschnittlich 21 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter für die DeWert tätig (Vorjahr: 18 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter neben den Geschäftsführern).

D. NACHHALTIGKEIT

Der unternehmerische Erfolg der DeWert baut auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen auf. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Investoren, Mieter und Mitarbeiter arbeiten wir kontinuierlich daran, generationenübergreifend Immobilienwerte zu schaffen, die eine attraktive Rendite erwirtschaften, unsere Betreiber in ihrem Erfolg unterstützen und einen Nutzen für die Gesellschaft erbringen.

Die Werte der DeWert und unser Verständnis von unternehmerischer Verantwortung sind die Grundlage unseres Handelns. Wir integrieren Umwelt, Soziales und Governance (ESG) in unsere Geschäftspraktiken und pflegen den Dialog mit unseren Stakeholdern. Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsengagements setzen wir uns systematisch Ziele, um positive soziale und wirtschaftliche Fortschritte zu erzielen und um gleichzeitig unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

Zu den wesentlichen Stakeholdern der DeWert zählen Investoren und Anleger, Gesellschafter, Mitarbeiter, Mieter, Städte und Gemeinden, Lieferanten und Dienstleister. Wir befinden uns mit allen Stakeholdergruppen in einem engen Dialog und beabsichtigen, diesen Dialog durch regelmäßige Befragungen in Zukunft weiter zu systematisieren und auszubauen.

Organisation

Unser Nachhaltigkeitsansatz verfolgt eine langfristige Agenda mit maßvollen Zwischenzielen, die zu einer nachhaltigen Optimierung unseres Handelns sowie zu einer ganzheitlichen Verbesserung der ESG-Konformität des Unternehmens wie auch des Portfolios beitragen soll. Im Rahmen einer Nachhaltigkeits-Wesentlichkeitsanalyse haben wir die bedeutendsten Kernthemen für unsere langfristige Nachhaltigkeitsagenda abgeleitet. Die daraus hervorgehenden Teilprojekte lassen sich jeweils den Dimensionen Umweltschutz, Soziales und Gesellschaft bzw. Unternehmensführung/Governance zuordnen:

Umweltschutz

Die Hahn Gruppe ist in ihrem Wirken bestrebt, einen verantwortungsvollen Umgang mit Klima und Umwelt zu erreichen. Als Vermögensverwalter mit Schwerpunkt Immobilieninvestments kann die Unternehmensgruppe in zweifacher Hinsicht einen Einfluss auf den Umweltschutz ausüben. Zum einen durch die Gestaltung des eigenen Geschäftsbetriebs und die damit verbundenen Aktivitäten am Unternehmenssitz oder auf Dienstreisen. Zum anderen im Rahmen der Verwaltung der in den Investmentvermögen befindlichen Immobilien, bei denen es sich vorrangig um großflächige Gewerbeimmobilien handelt. Aufgrund der baulichen und funktionalen Begebenheiten entsteht insbesondere dort der Hauptanteil des Energieverbrauchs und der freigesetzten CO2- Emissionen. Zur Förderung des Umweltschutzes strebt die Hahn Gruppe bei ihren Tätigkeiten nach einer ganzheitlichen Verringerung des CO2-Fußabdrucks und der Förderung einer Kreislaufwirtschaft. In diesem Verständnis sollen initiierte Maßnahmen, soweit möglich, zur Optimierung der Ressourcen- und Energieeffizienz geeignet sein.

Soziales und Gesellschaft

Die Hahn Gruppe möchte mit ihren Initiativen einen positiven Beitrag zur Entwicklung ihrer Mitarbeiter und der Gesellschaft leisten. Vor diesem Hintergrund stehen die kontinuierliche und individuelle Mitarbeiterentwicklung, der Mitarbeiterdialog sowie die Gewährleistung von Diversität, Chancengleichheit und Gesundheit im Vordergrund. Gleichzeitig wollen wir an unseren deutschlandweiten Standorten einen positiven Einfluss ausüben: auf die Regionen, in denen wir arbeiten, und an den Standorten, wo wir Immobilien verwalten. Die Hahn Gruppe unterstützt darüber hinaus wohltätige Organisationen und Bildungseinrichtungen mit Geld oder durch Sachspenden am Unternehmenssitz sowie im regionalen Umfeld der von uns verwalteten Immobilien.

Unternehmensführung

Der Nachhaltigkeitsgrundsatz ist ein identitärer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Unsere Governance fokussiert sich unter anderem auf die grundlegende Einhaltung von Compliance, Datenschutz und gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der EU-Taxonomie. Hierzu zählt beispielsweise die Implementierung von Transparenz- und Reportinganforderungen sowie die Erarbeitung von ESG-orientierten Miet- und Dienstleistungsverträgen. Als BaFin-regulierter Investment Manager und als Kapitalverwaltungsgesellschaft sind wir zudem dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime ist Grundlage unseres Handelns in allen Geschäftsprozessen. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an den entsprechenden nationalen Verlautbarungen der BaFin sowie an den internationalen Prinzipien für verantwortliches Investieren der PRI Association.

E. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. Chancenbericht

Die DeWert ist als Asset und Investment Manager von versorgungsorientierten Handelsimmobilien am deutschen Markt tätig. Die Gesellschaft ist weiterhin in einer guten und starken Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der unverändert positiven Nachfrage nach versorgungsorientierten Handelsimmobilieninvestments zu profitieren. In diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Möglichkeiten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chancen- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen und Risiko Managements kontrollieren und steuern wir fortlaufend das Erschließen neuer Ertragspotenziale, ohne durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien höhere Risiken einzugehen.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2023 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

a) Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte haben Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der DeWert. Die Prognosen für 2023 basieren auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Ausblick (vgl. 1.4.) beschrieben.

Sollte sich das Umfeld für Einzelhandel und Immobilieninvestments besser entwickeln als erwartet, so könnten unsere kurz- und mittelfristigen Planungen in Bezug auf Umsatz und Ertrag übertroffen werden.

b) Chancen durch Portfolioankäufe

In unserem Kernsegment, den versorgungsorientierten Handelsimmobilien, wird jedes Jahr nur ein begrenztes Volumen an Objekten am Investmentmarkt angeboten. Der Ausblick und die mittelfristigen Planungen unterstellen, dass die DeWert mit stetigen Akquisitionsaktivitäten einen gewissen Anteil derjenigen verfügbaren Objekte erwirbt, bei denen die Risiko- und Renditebetrachtung positiv ausfällt.

Sollte sich der Zugang zu einem größeren attraktiv bewerteten Immobilienportfolio ergeben, so könnte dies dazu führen, dass wir das Immobilienvermögen unserer Fondsvehikel schneller ausbauen können als geplant. Dies würde sich positiv auf die Umsatz- und Ertragslage auswirken.

An Investorenzielgruppen ausgerichtete Portfolioverkäufe bieten die Chance Investoren zu erreichen, die erst ab einem bestimmten Volumen investieren und den Verkaufsprozess zu verschlanken. Zudem erzielen Portfolioverkäufe in der Regel einen besseren Verkaufserlös, was sich positiv auf die Ertragslage der Hahn Gruppe und der von ihr verwalteten Investmentvermögen auswirkt.

c) Chancen bei der Immobilienfinanzierung

Die Immobilienobjekte in unseren Fonds sind teilweise fremdfinanziert. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen und die Kreditprolongation sind eine wichtige Komponente der kurz- und mittelfristigen Planung. Unsere kurzfristigen Annahmen haben wir im Ausblick (vgl. 1.4.) dargestellt.

Sollten sich die Finanzierungsmöglichkeiten im neuen Geschäftsjahr besser darstellen als angenommen, so könnte dies aufgrund besserer Kreditkonditionen zu einer positiven Abweichung von der geplanten Ertragslage führen.

d) Chancen durch neue Partnerschaften

Die zukünftige Ertragskraft der DeWert basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. In der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien für unsere Investmentvermögen unterstellt.

Sollte sich durch die Partnerschaft mit einem Investor, Asset Manager oder Produktentwickler der Zugang zum Management bedeutender zusätzlicher Immobilienbestände ergeben, so würde dies zu einer positiven Planabweichung führen, die die Umsatz- und Ertragssituation langfristig positiv beeinflussen kann. Diese Art der Zusammenarbeit könnte beispielsweise durch den Ausbau weiterer umfangreicher Management-Mandate für Dritte erfolgen.

e) Chancen durch neue Assetklassen

Der Markt der versorgungsorientierten Handelsimmobilien wird auch im kommenden Geschäftsjahr ein limitierender Faktor sein, sodass möglicherweise die Anbindung weiterer Mixed-Use-Immobilien mit ergänzenden Nutzungsarten eine Chance darstellt, da diese das Produktportfolio der DeWert ergänzen bzw. abrunden.

2. Risikobericht

Das Risiko Management ist ein integraler Bestandteil der Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. In den Kernkompetenzfeldern der DeWert gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein und tragen sie, wenn sie gleichzeitig eine angemessene Wertsteigerung erwarten lassen. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter werden grundsätzlich nicht getätigt. Gegenüber unseren Geschäftspartnern und Kunden garantieren unsere Richtlinien und unser Leitbild stets ein faires und verantwortungsbewusstes Verhalten. Im Rahmen dieses Risiko Managements berichten die Bereiche mit abgestuften Schwellenwerten „bottom up" durch Entscheidungsvorlagen über mögliche Risiken in den Objekten bzw. Projekten.

Unsere Risikopolitik entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen und den Unternehmenswert zu steigern, wobei wir versuchen, unangemessene Risiken zu vermeiden oder zu steuern. Unser Geschäftsmodell sichert eine weitgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen. In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die die Geschäftsführung jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren.

a) Externe und interne Risiken

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind durchgehend mit Chancen unserer unternehmerischen Tätigkeit verknüpft. Die Risiken wurden im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt und werden stetig im Rahmen eines Risikocontrollings überprüft.

Umfeld- und Branchenrisiken

Als Asset und Investment Manager mit dem Schwerpunkt versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien ist die DeWert einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch die hohe Liquidität im Markt sowie das nachweislich gute Rendite-Risiko-Verhältnis von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien verstärkt zugenommen. In der Pandemie haben sich der Lebensmitteleinzelhandel und Baumärkte, die den Investmentschwerpunkt und bisher den weitaus überwiegenden Nutzungsanteil der von der DeWert verwalteten Immobilien ausmachen, als krisenfest erwiesen. Aufgrund dessen besteht für die DeWert im Bereich Neugeschäft das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können. Zur Minimierung dieses Risikos hat die DeWert ein umfangreiches Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln sind wir zudem ein gesuchter Transaktionspartner, der für eine reibungslose Abwicklung steht.

Zudem haben in- und ausländische Investoren verstärkt die Einzelhandelsimmobilie als Investment mit ausgewogenem Chancen- / Risikopotenzial entdeckt. Dies führt neben der Verknappung des Objektangebotes auch dazu, dass Wettbewerber der DeWert diese Assetklasse ebenfalls verstärkt in ihren Fokus nehmen und entsprechende AIF auflegen. Diese erhöhte Auswahlmöglichkeit der Anleger unter den Produktanbietern erhöht wiederum das Risiko, dass die DeWert ihre Produkte nicht in dem geplanten Umfang erfolgreich vertreiben kann.

Die Investmentvermögen für private und institutionelle Anleger stehen im Neugeschäft im Wettbewerb mit einer großen Zahl alternativer Kapitalanlagen. Das Nachfrageverhalten der Anlegergruppen kann sich im Zeitablauf ändern und ist zudem von externen Einflüssen wie etwa dem allgemeinen Zinsniveau abhängig.

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Nachmieter vermittelbar sind. Die DeWert verfügt mit ihren Schwestergesellschaften über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko, welches für alle Segmente Auswirkungen hätte, entgegenzusteuern.

Der sich beschleunigende technologische Wandel sowie ein dynamisches Wettbewerbsumfeld verlangen fortlaufend nach einer Überprüfung und Anpassung unserer Herangehensweisen und Methoden. Die Offenheit für Innovationen und die Bereitschaft zur Erneuerung sind für die DeWert deshalb feste Bestandteile der Unternehmensstrategie. Die gezielte Förderung von Ideen und Verbesserungsvorschlägen durch die Mitarbeiter wird systematisch im Unternehmen gefördert. Doch Innovationen kommen nicht nur von innen, sondern benötigen beständige Impulse aus dem Umfeld. Deshalb hat die DeWert über ihren Konzernverbund in den letzten Jahren begonnen, Kontakt zu Innovationsplattformen und Startup-Netzwerken aufzunehmen. Wir tauschen im Rahmen dieser Kollaborationen Ideen aus und erhalten Anregungen für die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells. Aktuelle Projekte betreffen die Optimierung der Immobilienverwaltung, Datenmanagement und ESG/Nachhaltigkeit.

Im Hinblick auf die Coronapandemie bestehen derzeit keine nennenswerten Einschränkungen mehr, allerdings sind Folgen in Form von weiterhin anhaltenden Störungen im Bereich der Liefer- und Transportketten spürbar. Der seit über einem Jahr andauernde Krieg in der Ukraine hat zu einer Energiekrise von historischem Ausmaß geführt und die Inflation und, als Reaktion der EZB, das Zinsniveau stark ansteigen lassen. Es bleibt zu beobachten, wie der damit einhergehende Anstieg der Löhne, Energiekosten, Mieten und Finanzierungskosten sich auf die Einzelhändler und ihre Geschäftsmodelle sowie die Verkehrswerte der Immobilien und die Transaktionspreise auswirkt.

Auf Basis aktueller Einschätzungen geht die Geschäftsführung der DeWert davon aus, dass der Krieg zwar keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, da in den verwalteten Anlageprodukten weder russische Staatbürger investiert sind noch Finanzierungen bei russischen Banken aufgenommen wurden oder Konten bei russischen Banken unterhalten werden. Kommt es aufgrund einer Ausweitung des Russland-Ukraine-Kriegs auch auf andere europäische oder NATO-Staaten zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der DeWert negativ beeinflussen.

Insbesondere aufgrund der Engpasssituation auf den Ankaufsmärkten besteht das Risiko, dass nicht alle Maßnahmen zur Erreichung der Ergebnisziele, insbesondere die Erzielung der zur Ergebniserreichung notwendigen Einmalerträge im Neugeschäftssegment, umgesetzt werden können.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die DeWert nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die zu zahlenden Kreditzinsen, die Finanzierungshöhe, die individuelle Kreditmarge der finanzierenden Bank, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über den Marktwert und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der DeWert bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Die DeWert greift auf die Abteilung Finanzierung, die organisatorisch bei der HAHN AG angesiedelt ist, als Dienstleistungspartner in Sachen Finanzierung der Objektgesellschaften zurück. Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten, z.B. die anhaltende Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der Euro-Mitgliedsstaaten und deren Kreditwürdigkeit, könnte Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten haben. Damit würde das Risiko für die DeWert steigen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten. Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Abteilung Finanzierung weiterhin ihr Netzwerk aus Banken und alternativen Finanzierungspartnern ausgeweitet und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements, welches in das Portfolio- und Risiko Management des Investmentvermögens eingebunden ist.

Währungsrisiko

Die finanziellen Verpflichtungen und Vermögenswerte der Gesellschaft sind ausschließlich in Euro determiniert.

Mietausfallrisiko

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarkeit der Objekte im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung wird auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Rahmen der Expansion von Einzelhandelsunternehmen stattfinden. Daneben trägt die DeWert mit Unterstützung der Hahn Gruppe durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und deren operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung und damit dem unmittelbaren Risiko eines Ausfalls von Verwaltungsvergütungen.

Sonstige Ausfallrisiken

Die DeWert ist dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner, im Wesentlichen Immobilienfonds, ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können. Diese Verpflichtungen bestehen hauptsächlich in der Begleichung von Forderungen aus Vermittlungsleistungen sowie aus Treuhand- und Serviceleistungen. Erkennbare Ausfallrisiken, die insbesondere für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, werden durch entsprechende Wertberichtigungen abgebildet. Die DeWert erfasst und überwacht das Kreditrisiko sowie die „Assets under Management" fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für sonstige Ausfallrisiken genutzt werden kann.

Liquiditätsrisiko

Vorrangiges Ziel der DeWert ist es sicherzustellen, dass zur Sicherung der Geschäftstätigkeit in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Die DeWert steuert die finanzielle Substanz über die Eigenkapitalquote und Liquidität.

Die DeWert überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines der Größe der Organisation angemessenen Liquiditätsplanungs-Tools. Die Simulation der Liquiditätslage zeigt auch ohne weiteres Neugeschäft im Prognosezeitraum keinerlei Unterdeckungen.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines von der DeWert verwalteten Investmentvermögens haben kann. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten (bspw. Liquiditätsrisiken, Kündigung und Ausfall des Mieters, Nachvermietung, Risiko der fehlenden Bonität / Insolvenz oder Säumigkeit von Vertragspartnern) erheblich einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. So können beispielsweise durch Extremwetterereignisse physische Schäden an der Immobilie auftreten, politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen. Weiterhin können politische Maßnahmen zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen der Gebäude und Anlagen führen, oder gesellschaftliche Entwicklungen stattfinden, die sich negativ auf die Attraktivität des Standortes auswirken.

Vor diesem Hintergrund ist eine adäquate Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil unserer Gesamtrisikostrategie im Risiko- und Portfolio Management verankert.

Risiken der Informationssicherheit

Die eingesetzten Informationstechnologien werden ständig daraufhin überprüft, ob sie eine sichere Abwicklung von EDV-gestützten Geschäftsprozessen gewährleisten und bei Bedarf aktualisiert. Die Weiterentwicklung unserer EDV-Strukturen und Systeme hat eine hohe Priorität, um eine ständige Verfügbarkeit zu gewährleisten.

Um das Risiko von Systemausfällen für die DeWert zu minimieren, werden fortlaufend Sicherheits- bzw. Optimierungsmaßnahmen ergriffen, die sich auf die gesamte EDV-Architektur beziehen. So verfügt unsere EDV über Back-up-, Firewall- und Virenschutz-Systeme sowie Zutritts- und Zugriffskontrollsysteme.

Die Position des betrieblichen Datenschutzbeauftragten ist auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen worden. Die Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung werden entsprechend umgesetzt.

Personalrisiken

Weiterhin bauen wir unser Dienstleistungsgeschäft aus. Engagierte und in unserer Branche spezialisierte Mitarbeiter bzw. Führungskräfte sind daher ein zentraler Erfolgsfaktor für die DeWert. Deshalb bestehen Risiken, solche Leistungsträger für vakante Stellen nicht zu finden oder sie nicht halten zu können. Wir positionieren uns als attraktiver Arbeitgeber und fördern eine langfristige Bindung der Mitarbeiter an die DeWert.

Der Wettbewerb um hoch qualifizierte Führungskräfte sowie um kaufmännisches und technisches Personal bleibt jedoch in der spezialisierten Immobilienbranche nach wie vor sehr hoch. Der künftige Erfolg hängt teilweise davon ab, inwiefern es dauerhaft gelingt, das benötigte Fachpersonal zu integrieren und nachhaltig an die DeWert zu binden.

Compliance-Risiken

Die DeWert arbeitet als Unternehmen der Hahn Gruppe mit vielen Objektanbietern und namhaften Kreditgebern zusammen. Wenn festgestellt wird, dass die Gesellschaft an gesetzeswidrigen Handlungen beteiligt war oder gegen dolose Handlungen im Unternehmen keine effektiven Maßnahmen ergriffen hat, könnte sich dies auf die Geschäfte nachteilig auswirken.

Das Management hat bereits seit vielen Jahren Maßnahmen zur Optimierung des internen Kontrollsystems implementiert, die die Problematik der Korruption und des Compliance-Risikos beinhalten. Schulungsmaßnahmen für die Mitarbeiter werden in diesem Bereich von externen Compliance-Experten durchgeführt. Eine Berichterstattung findet direkt an die Geschäftsführung der DeWert statt.

Rechtssituation und regulatorische Risiken

Grundsätzlich ist es möglich, dass die DeWert Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Prospekthaftungstatbeständen oder Verfahren ausgesetzt wird, die sich in der Zukunft ergeben könnten. Die DeWert bildet für aus Rechtsstreitigkeiten und Verfahren erwachsende Risiken Rückstellungen, wenn

(a) eine aktuelle Verpflichtung aus einem Ereignis in der Vergangenheit besteht,

(b) es wahrscheinlich ist, dass Aufwendungen erforderlich sein werden, um die Verpflichtung zu erfüllen und

(c) eine vernünftige Schätzung der möglichen Höhe der Verpflichtung gemacht werden kann.

Darüber hinaus hat die DeWert eine Haftpflichtversicherung für bestimmte Risiken abgeschlossen.

Gegenwärtige bzw. zukünftige umweltrechtliche oder sonstige behördliche Bestimmungen bzw. deren Änderungen können operative Kosten der Objektgesellschaften steigern. Daraus könnten sich Prospekthaftungstatbestände ergeben, sofern rechtliche Verjährungszeiten noch greifen. Auf die DeWert könnten auch Verpflichtungen aus Umweltverschmutzungen oder der Dekontamination von Objekten zukommen, die sie erworben hat oder noch erwirbt.

Durch Steuersatzänderungen bzw. eine Änderung der Steuerbemessungsgrundlage kann sich der Steueraufwand für die DeWert zukünftig erhöhen. Auch können sich steuerliche Veränderungen nachteilig auf die Immobilientransaktionskosten auswirken und damit die Beschaffung neuer Objekte erschweren.

Auslagerungsrisiken

Die DeWert hat bestimmte Prozesse wie IT, Personalwesen, Finanzierung, Rechnungswesen, Geldwäsche und sonstige Compliance, Interne Revision, Datenschutz, Asset und Property Management sowie Akquisition und Transaktion an verschiedene gruppeninterne bzw. externe Unternehmen ausgelagert. Im Rahmen des Auslagerungsprozesses werden die Unternehmen überprüft, an die ausgelagert werden soll. Nach abschließender Prüfung wird ein Auslagerungsvertrag geschlossen und die Auslagerung der BaFin angezeigt.

Trotz sorgfältiger Auswahl der Auslagerungsunternehmen kann es durch festgestellte Mängel zu Problemen bei der fristgerechten Abarbeitung aller Aufgaben kommen. Hieraus können Schäden an dem verwalteten Vermögen entstehen und die Reputation der DeWert in Mitleidenschaft gezogen werden. Um dies zu verhindern, werden die ausgelagerten Prozesse ständig durch ein Auslagerungs-Controlling kontrolliert.

b) Gesamtbewertung der Risikosituation

Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken vor. Auch erwartet die Geschäftsführung der DeWert derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

Neben der wirtschaftlichen Entwicklung und der Entwicklung des Steuersystems werden das Risiko der Produktverfügbarkeit und die wachsende Anzahl von Fondsanbietern im Segment versorgungsorientierter Einzelhandel als die dominantesten Risiken gesehen.

Auf Basis aktueller Gegebenheiten geht die Geschäftsführung der DeWert davon aus, dass der Russland-Ukraine-Krieg zwar keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, jedoch bleibt abzuwarten, wie sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung durch den negativen Einfluss des Krieges künftig auf unser Geschäft noch auswirken wird.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die die Geschäftsführung der DeWert jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risiko Management ist integraler Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Das Risikodeckungspotenzial hat sich infolge der Erwirtschaftung positiver Ergebnisse bei gleichzeitig restriktiver Ausschüttungspolitik erhöht.

F. PROGNOSEBERICHT

Wir gehen bei unseren Prognosen von dem Szenario aus, das in den unter 1.4. Ausblick aufgeführten Konjunkturberichten dargelegt ist.

Des Weiteren gehen wir davon aus, dass sich die pandemische Lage gegenüber dem jetzigen Zustand und der Russland-Ukraine-Krieg nicht weiter verschärfen. Kommt es pandemiebedingt aufgrund einer Ausweitung des Russland-Ukraine-Kriegs auch auf andere europäische oder NATO-Staaten bzw. aufgrund sonstiger Ereignisse zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der DeWert negativ beeinflussen.

Die Geschäftsführung der DeWert erwartet, dass das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilieninvestments hoch bleiben wird. Auch bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft aufgrund des oben beschriebenen Umfelds positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Neugeschäft

Im Bereich des Neugeschäftes rechnet die DeWert im Jahr 2023 im institutionellen Fondsgeschäft mit der Auflage neuer Investmentvermögen und einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 175 Mio. Euro. Dieses Niveau ist nur durch den Ankauf von Immobilienpaketen/-portfolios erreichbar. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt die Geschäftsführung der DeWert, Publikums-AIF mit einem Fondsvolumen von mindestens 50 Mio. Euro neu aufzulegen und zu platzieren.

Bestandsmanagement

Der in der Vergangenheit erreichte kontinuierliche Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens ist die Basis für einen Anstieg der wiederkehrenden und einmaligen Managementerträge. Die DeWert strebt, selbst bei möglichen Portfoliobereinigungen, auf Grundlage der geplanten Neuinvestitionen eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre an. Dies sollte sich auf die Entwicklung der Managementerträge positiv auswirken.

Gesamtaussage

Auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Geschäftsbereiche rechnet die Geschäftsführung der DeWert für das Jahr 2023 mit einem Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen 3,4 Mio. Euro und 3,8 Mio. Euro bewegen wird. Sollte der Transaktionsmarkt einen Ausbau des Fondsgeschäftes im Jahr 2023 durch Immobilieninvestitionen in der vorgenannten Größenordnung nicht möglich machen, und somit eine Erzielung der zur Ergebniserreichung notwendigen Einmalerträge im Neugeschäftssegment nicht umgesetzt werden können, ist eine auch deutliche Unterschreitung der Ergebnisprognose nicht ausgeschlossen.

G. RISIKOBERICHTERSTATTUNG BEZÜGLICH FINANZINSTRUMENTEN

Die DeWert bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente, sodass hieraus keine Risiken resultieren.

H. INTERNES KONTROLL- UND RISIKO MANAGEMENT-SYSTEM BEZÜGLICH DES RECHNUNGSLEGUNGSPROZESSES

Das Kontroll- und Risiko Management der DeWert ist als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem eingebunden. Es stützt sich auf einen systematischen, die komplette Organisation umfassenden Prozess der Risikoerkennung, -bewertung und -steuerung. Die Gesamtverantwortung für die in diesem Zusammenhang stehenden Aufgaben und Tätigkeiten liegt bei der Geschäftsführung der DeWert. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risiko Management-Systems sind in einer Richtlinie niedergelegt.

Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des Abschlusses werden von der Geschäftsführung definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird ebenfalls dort überwacht. Durch die organisatorische Trennung von Haupt- und Nebenbuchhaltungen wird zum einen die klare Zuständigkeit für die einzelnen Abschlusserstellungstätigkeiten geregelt, zum anderen erfolgen Kontrollprozesse unter Anwendung des 4-Augen-Prinzips. Die Zusammenführung der Geschäftsdaten im Rahmen der Berichterstattung erfolgt durch ein zentrales, IT-basiertes Buchhaltungssystem. In diesem System ist ein einheitlicher Kontenplan hinterlegt.

Die Buchhaltung ist als Aufgabe i. S. d. § 36 KAGB an die HAHN AG ausgelagert. Der personelle Umfang der Buchhaltung der HAHN AG entspricht den Bedürfnissen der DeWert. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch fortlaufende interne und externe Fortbildungen sichergestellt und weiterentwickelt. Zwischen der Geschäftsführung und dem Leiter Rechnungswesen der Hahn Gruppe erfolgt ein regelmäßiger, institutionalisierter Informationsaustausch.

Unterstützende Tätigkeiten im Umfeld des Erstellungsprozesses für den Abschluss werden auch von externen Dienstleistern in Anspruch genommen. Diese Dienstleistungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Unterstützung in steuerrechtlichen und sonstigen rechtlichen Themen.

Bergisch Gladbach, den 20. Juni 2023

Die Geschäftsführung

Jörg Thomsen

Marcel Schendekehl

Thomas Guido Mitzel

[1] Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 13. Januar 2023
[2] Destatis Pressemitteilung Nr. 22 vom 17. Januar 2023
[3] Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 13. Januar 2023
[4] Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 13. Januar 2023
[5] Destatis Pressemitteilung Nr. 1 vom 2. Januar 2023
[6] Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung Nr. 1 vom 3. Januar 2023
[7] HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2023
[8] Destatis Pressemitteilung Nr. 39 vom 31. Januar 2022
[9] JLL Einzelhandelsmarktüberblick vom 30. Januar 2023
[10] CBRE Pressemitteilung vom 10. Januar 2023
[11] CBRE Pressemitteilung vom 10. Januar 2023
[12] CBRE Pressemitteilung vom 10. Januar 2023
[13] Scope Markstudie Emissionsaktivitäten vom 16. Februar 2023
[14] Deutsche Bundesbank Investmentfondsstatistik vom 31. Januar 2023
[15] Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung, Januar 2023
[16] HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2023
[17] Commerzbank Research-Paper vom 9. Februar 2023
[18] CBRE Pressemitteilung vom 31. Januar 2023
[19] BNP Paribas Investmentmarkt Deutschland Q4/2022

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

ANGABEN IN EUR	31.12.2022	31.12.2021
1. Forderungen an Kunden	8.886.620	11.811.644
2. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	262.566	228.990
3. Immaterielle Anlagewerte		

ANGABEN IN EUR		31.12.2022	31.12.2021
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		17.362	24.315
4. Sachanlagen		1	8
5. Sonstige Vermögensgegenstände		0	73
		9.166.549	12.065.030

Passivseite

ANGABEN IN EUR	31.12.2022		31.12.2021
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
täglich fällig		141	95
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		1.114.403	3.914.990
3. Sonstige Verbindlichkeiten		575.095	496.484
4. Passive latente Steuern		5.827	4.200
5. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	443.483		1.347.408
b) andere Rückstellungen	734.056		431.887
		1.177.539	1.779.295
6. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	125.000		125.000
b) Kapitalrücklage	1.975.000		1.975.000
c) Bilanzgewinn	4.193.544		3.769.966
		6.293.544	5.869.966
		9.166.549	12.065.030
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:			
Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben (Altfonds)		23.767.000	22.770.000
Zahl der verwalteten Investmentvermögen, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB gegründet wurden (Altfonds)		2	2
Immobilienfonds, welche nach Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben		1.393.908.000	1.215.152.000
Zahl der verwalteten Investmentvermögen, welche erst nach Inkrafttreten des KAGB gegründet wurden		22	21

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

ANGABEN IN EUR

Gewinn- und Verlustrechnung		2022		2021
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften			113.004	71.708
2. Zinsaufwendungen			0	172
3. Laufende Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren			11.654	12.647
4. Provisionserträge			17.858.244	16.345.905
5. Provisionsaufwendungen			6.822.346	6.827.627
6. Sonstige betriebliche Erträge			151.395	657.234
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	2.500.103			1.853.678
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	351.560	2.851.663		301.561
b) andere Verwaltungsaufwendungen		2.990.937		3.295.906
			5.842.600	5.451.145
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			6.944	6.944
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			130.595	101.571
10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen			0	690
11. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			5.331.812	4.699.345
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			1.708.234	1.506.815
13. Jahresüberschuss			3.623.578	3.192.530
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			569.966	577.436
15. Bilanzgewinn			4.193.544	3.769.966

Anhang für 2022

Allgemeine Angaben

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) mit Sitz in Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 78962, ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, zu deren Kernaufgaben die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF), das Portfolio sowie das Risiko Management zählen. Darüber hinaus konzeptioniert und vertreibt die Gesellschaft Alternative Investmentfonds. Die DeWert ist eine hundertprozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (HAHN AG), Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 46697, und wird in deren Konzernabschluss (Hahn Gruppe) einbezogen. Die Hahn Gruppe ist ein auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in großflächige Einzelhandelsimmobilien abdecken.

Die DeWert verfügt über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für den Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20 und 22 KAGB. Die Erlaubnis umfasst die Verwaltung geschlossener inländischer Publikums- und Spezial-AIF sowie offener inländischer Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, jeweils mit dem Anlageschwerpunkt in der Verwaltung von inländischen Immobilienvermögen. Zudem darf die DeWert Dienstleistungen im Sinne des § 20 Abs. 3 Nr. 1 KAGB erbringen.

Maßgebliche Rechtsvorschriften

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2022 wurden gemäß § 38 KAGB nach den Vorschriften des HGB i. V. m. dem GmbHG und der für Kreditinstitute erlassenen Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt. Die Gliederungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Anforderungen der gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV anzuwendenden Formblätter 1 (Bilanz) und 3 (Gewinn- und Verlustrechnung).

Die DeWert hat gemäß § 38 KAGB i. V. m. § 340a Abs. 1 HGB auf ihren Jahresabschluss die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften anzuwenden.

Die **Bewertung** der Vermögens- und Schuldposten folgt den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften i. V. m. der RechKredV. Die Bewertung der einzelnen Bilanzposten wird jeweils nachstehend erläutert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aktiva

Forderungen an Kunden

Diese Forderungen werden zum Nennwert angesetzt.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Es handelt sich hierbei um Anteile an Investmentvermögen, welche dem Anlagevermögen zugeordnet sind. Die Bewertung findet zu Anschaffungskosten oder zum voraussichtlich dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert statt.

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Die **Immateriellen Anlagewerte und die Sachanlagen** werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und bewertet, sofern keine Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich waren. Die Immateriellen Anlagewerte und Sachanlagen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten bewertet, soweit diese Forderungen betreffen. Anderenfalls werden diese zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Passiva

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Kunden und Sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Kunden und sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen ausgewiesen.

Latente Steuern

Die Ermittlung und Bilanzierung latenter Steuern nach § 274 HGB beruht auf dem bilanzorientierten temporary concept. Daher werden alle Bilanzierungs- und Bewertungsdifferenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen in die Ermittlung latenter Steuern einbezogen. Wertunterschiede von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten, die aus unterschiedlichen Wertansätzen resultieren und zukünftig steuerbe- oder -entlastend wirken, wurden in den latenten Steuern berücksichtigt. Für Zwecke der Bewertung latenter Steuern wurde auf den unternehmensindividuellen Steuersatz abgestellt, der voraussichtlich im Zeitpunkt der Realisierung der temporären Differenzen bzw. der Verlustverrechnung Gültigkeit hat.

Rückstellungen

Die Rückstellungen decken in angemessenem Umfang die ungewissen Verbindlichkeiten und Wagnisse ab. Sie wurden aufgrund der im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnisse in Höhe der Erfüllungsbeträge gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

Erträge und Aufwendungen

Erträge und Aufwendungen werden unter Beachtung des Realisationsprinzips erfasst.

Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden beinhalten im Wesentlichen die Forderungen aus dem Cashpooling-Vertrag mit der alleinigen Gesellschafterin (HAHN AG) sowie aus ausstehenden Vergütungen für Leistungen an die von der DeWert verwalteten Investmentvermögen.

Die Fristigkeiten der Forderungen ergeben sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
bis drei Monate	8.887	11.812
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	8.887	11.812

Es bestehen keine überfälligen Forderungen. Wertberichtigungen oder zu wertberichtigende Forderungen bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Die in den Forderungen an Kunden enthaltenen Forderungen an die Gesellschafterin belaufen sich auf TEUR 6.527 (Vorjahr TEUR 9.018).

Die zur Erfüllung der Eigenmittelanforderungen gemäß § 25 KAGB benötigten Eigenmittel sind entweder in liquiden Mitteln zu halten oder in Vermögensgegenstände zu investieren, die kurzfristig unmittelbar in Bankguthaben umgewandelt werden können und keine spekulativen Positionen enthalten (§ 25 Abs. 7 KAGB). Im Geschäftsjahr 2022 hat die DeWert weiterhin ihre liquiden Mittel im Wege des Cashpoolings (TEUR 6.498; Vorjahr TEUR 9.011) an die HAHN AG übertragen. Diese Forderungen sind sämtlich täglich fällig und erfüllen die Anforderungen des § 25 Abs. 7 KAGB an die vorzuhaltenden Eigenmittel.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Die Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere umfassen Minderheitsanteile an von der DeWert verwalteten Immobilienfonds (TEUR 263, Vorjahr TEUR 229). Hinsichtlich der Entwicklung verweisen wir auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang).

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Hinsichtlich der Entwicklung der immateriellen Anlagewerte und der Sachanlagen wird auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) verwiesen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden resultieren im Wesentlichen aus Auslagerungs- und Dienstleistungsverhältnissen.

Angaben in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Verwaltungsleistungen	950	2.165
Asset und Property Management	20	915
Akquisition und Revitalisierung	0	353
Vermittlungsgebühren	11	300
Konzeption und Vertrieb	0	0
Fondsabwicklung	20	28
Sonstiges	113	154
Gesamt	1.114	3.915

Die Leistungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb, die Asset und Property Managementleistungen, Akquisition und Revitalisierung sowie die Verwaltungsleistungen wurden von verbundenen Unternehmen erbracht.

Gegenüber der alleinigen Gesellschafterin bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 860 TEUR (Vorjahr 2.165 TEUR).

Die Verbindlichkeiten gliedern sich hinsichtlich der Laufzeiten wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
bis drei Monate	1.114	3.915
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	1.114	3.915

Sonstige Verbindlichkeiten

Dieser Posten beinhaltet wie im Vorjahr Verbindlichkeiten aus Umsatz-, Lohn- und Kirchensteuer (TEUR 575, Vorjahr TEUR 496) mit einer Laufzeit von unter einem Jahr.

Rückstellungen

Angaben in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
a) Steuerrückstellungen	443	1.347
b) andere Rückstellungen		
Personalkosten	606	325
Ausstehende Rechnungen	64	49
Abschluss- und Prüfungskosten	64	58
Gesamt	1.177	1.779

Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** in Höhe von TEUR 125 ist vollständig eingezahlt und entspricht der Kapitalanforderung des § 25 Abs. 1 Nr. 1 b) KAGB für das Anfangskapital einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die darüberhinausgehenden Kapitalanforderungen des § 25 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 4 und Abs. 6 KAGB wurden von der 100-prozentigen Muttergesellschaft, der HAHN AG, in die **Kapitalrücklagen** eingezahlt. Die gesetzlichen von der Gesellschaft nach § 25 KAGB vorzuhaltenden Eigenmittel belaufen sich per 31. Dezember 2022 auf 1.901 TEUR.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die folgend aufgeführten Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.

Provisionserträge

Die Provisionserträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2022	2021
Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Immobilienfonds	4.671	3.533
Ankaufsgebühren	1.377	2.027
Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit	1.210	1.899

Angaben in TEUR	2022	2021
Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	10.600	8.887
Gesamt	17.858	16.346

Die Provisionserträge aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds betreffen den im Geschäftsjahr 2022 neu aufgelegten und vollplatzierten Publikums-AIF.

Die Ankaufsgebühren resultieren aus der Akquisition von Immobilienvermögen für die von der DeWert verwalteten Investmentvermögen.

Die Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit beinhalten im Wesentlichen Mietvermittlungsgebühren, Gebühren aus Verkäufen von im Verwaltungsbestand befindlichen Objekten sowie Projektsteuerungsgebühren im Zusammenhang mit der Revitalisierung von Immobilien bzw. Projektentwicklungen.

Die laufende Verwaltungstätigkeit umfasst neben dem Portfolio und Risiko Management auch das kaufmännische und technische Property Management, das im Wege von Auslagerungsvereinbarungen durch Unternehmen der Hahn Gruppe erbracht wird (vergleiche Provisionsaufwendungen).

Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2022	2021
Aufwendungen aus der Auflage neuer Fonds und der Objektakquisition für Investmentvermögen	3.266	3.292
Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	1.027	1.479
Laufende Verwaltungsaufwendungen	2.529	2.057
Gesamt	6.822	6.828

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Auflage neuer Fonds betreffen im Wesentlichen Vertriebsprovisionen und Prospektierungskosten sowie Kosten aus der Auslagerung von Konzeptionierungsleistungen an verbundene Unternehmen. Die Aufwendungen aus Objektakquisition ergeben sich aus der Auslagerung von Akquisitionsleistungen an ein verbundenes Unternehmen.

Die Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit beinhalten Leistungen von verbundenen Unternehmen im Zusammenhang mit Objektverkäufen, Mietvermittlungen und Revitalisierungen bzw. Projektentwicklungen.

Bei den Aufwendungen aus der laufenden Verwaltungstätigkeit handelt es sich im Wesentlichen um von einem verbundenen Unternehmen erbrachte kaufmännische und technische Property Managementleistungen.

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2022	2021
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	2.500	1.854
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	352	301
	2.852	2.155
Andere Verwaltungsaufwendungen		
Aufwendungen aus der Konzernverrechnung	2.269	2.086
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	369	899

Angaben in TEUR	2022	2021
EDV-Aufwendungen	93	87
Miet- und Leasingaufwendungen	54	54
Versicherungen und Beiträge	40	42
Aufsichtsratsvergütung	36	36
Allgemeine Vertriebsaufwendungen	28	27
Personalbeschaffung	34	22
Aus- und Weiterbildung	40	17
Reisekosten	17	9
Übrige sonstige Aufwendungen	11	17
	2.991	3.296
Gesamt	5.843	5.451

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entfallen auf die gesetzlichen sozialen Aufwendungen TEUR 345 (Vorjahr: TEUR 228).

Die unter den anderen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesenen Aufwendungen für Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten sind im Wesentlichen auf die neu aufgelegten Investmentvermögen bzw. auf mit der Akquisition von Immobilien im Zusammenhang stehenden Kosten, die an die Investmentvermögen weiterbelastet werden, zurückzuführen. Die Aufwendungen aus der Konzernverrechnung beinhalten insbesondere die Vergütungen für die Bereitstellung von Büroräumlichkeiten, EDV und sonstige allgemeine Verwaltung und die Erbringung von Finanzierungsleistungen für die verwalteten Investmentvermögen.

Latente Steuern

Aufgrund abweichender handels- und steuerrechtlichen Wertansätze von Vermögensgegenständen ergeben sich im Geschäftsjahr passive latente Steuern in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 4). Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten somit einen Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 2).

Angaben in EUR	31.12.2022			31.12.2021		
	HGB	StB	Delta	HGB	StB	Delta
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	262.566	244.314	18.252	228.990	215.836	13.154
Summe der Differenz			18.252			13.154
Steuersatz			31,93%			31,93%
Aktive latente Steuern			0			0
Passive latente Steuern			5.827			4.200

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ereignet.

Sonstige Angaben

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf

- Aufsichtsratsvorsitzender -

Vorstandvorsitzender der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

Dr. Peter Arnhold, Wuppertal

- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -

Rechtsanwalt, Steuerberater

Geschäftsführender Gesellschafter der Breidenbach und Partner PartG mbB, Wuppertal

Bärbel Schomberg, Königstein

- Mitglied des Aufsichtsrats -

Geschäftsführerin bei der KINGSTONE Living & Care GmbH, München

Geschäftsführerin bei der KINGSTONE Investment Management GmbH, München Geschäftsführerin bei der KREO Impact Fund I Co-Invest GmbH, München Geschäftsführende Gesellschafterin bei der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH, Kronberg/Taunus

Geschäftsführung

Marcel Schendekehl, Köln, Diplom Kaufmann

Jörg Thomsen, Kaarst, Master of Mergers & Acquisitions (LL.M.)

Thomas Guido Mitzel, Baden-Baden, Diplom-Betriebswirt(BA)

(seit dem 1. Dezember 2022)

Die Geschäftsführer üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten und in Vollzeitäquivalente umgerechneten Arbeitnehmer belief sich auf einundzwanzig.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf TEUR 36.

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf 458 TEUR und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine variable Vergütung in Höhe von 121 TEUR, die jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist, sowie Sachbezüge in Höhe von 17 TEUR.

Nahestehende Personen und Unternehmen

Im Geschäftsjahr fanden keine Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen zu nicht marktüblichen Konditionen statt.

Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr 2022 durch PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 62. Das Gesamthonorar entfällt mit TEUR 59 auf Abschlussprüferleistungen und TEUR 3 auf sonstige Beratungsleistungen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen belaufen sich zum Stichtag auf TEUR 1.281 und bestehen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die finanziellen Verpflichtungen beinhalten einen Betrag in Höhe von TEUR 137 für Mietzahlungen aus dem Untermietvertrag mit der Gesellschafterin, der bis zum 31. Dezember 2023 läuft, sowie Zahlungen in Höhe von TEUR 1.144 aufgrund von Verwaltungsvolumina abhängigen Geschäftsbesorgungsvergütungen (demgegenüber korrespondierende Erträge stehen). Alle finanziellen Verpflichtungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Konzernverbindungen

Die DeWert wird in den Konzernabschluss der HAHN AG einbezogen, der nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, i. V. m. § 315e Abs. 3 HGB aufgestellt wird. Dieser wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und dort veröffentlicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2022 der DeWert schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 3.624 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Jahr 2021 von TEUR 3.770 abzüglich der im Geschäftsjahr 2022 getätigten Ausschüttung in Höhe von TEUR 3.200 ergibt somit ein Bilanzgewinn von TEUR 4.194.

Die Geschäftsführung schlägt vor, nach Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 einen Betrag in Höhe von TEUR 3.600 auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 593 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bergisch Gladbach, den 20. Juni 2023

Die Geschäftsführung

Jörg Thomsen

Marcel Schendekehl

Thomas Guido Mitzel

Anlagespiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungskosten			
	Stand 01.01.2022 EUR	**Zugänge 2022 EUR**	**Abgänge 2022 EUR**	**Stand 31.12.2022 EUR**
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und verbundenen Unternehmen	233.050	33.990	414	266.626
II. Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	60.919	0	16.857	44.062
III. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.716	0	4.866	850

	Anschaffungskosten			
	Stand 01.01.2022 EUR	**Zugänge 2022 EUR**	**Abgänge 2022 EUR**	**Stand 31.12.2022 EUR**
Gesamtsumme	299.685	33.990	22.137	311.538
	Abschreibungen			
	Stand 01.01.2022 EUR	**Zugänge 2022 EUR**	**Abgänge 2022 EUR**	**Stand 31.12.2022 EUR**
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und verbundenen Unternehmen	4.060	0	0	4.060
II. Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	36.604	6.944	16.848	26.700
III. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.708	0	4.859	849
Gesamtsumme	46.372	6.944	21.707	31.609

	Buchwert 31.12.2022 EUR	**Buchwert 31.12.2021 EUR**
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und verbundenen Unternehmen	262.566	228.990
II. Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.362	24.315
III. Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1	8
Gesamtsumme	279.929	253.313

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 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 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 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 der Gesellschaft.
- 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 20. Juni 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer

ppa. Ruth Koddebusch, Wirtschaftsprüferin

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde am 12. September 2023 festgestellt.