

Hannover Leasing Investment GmbH, Pullach

(Datum der Veröffentlichung: 28. Mai 2019)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Tätigkeit der HANNOVER LEASING Investment GmbH, Pullach ("HL Investment"), umfasst die Konzeption, den Vertrieb und die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF), die nach Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) am 22. Juli 2013 aufgelegt wurden. Die Gesellschaft hat mit Datum 14. März 2014 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erhalten. Mit Datum vom 26. August 2015 wurde die bestehende BaFin-Erlaubnis erweitert und umfasst seitdem folgende AIF-Arten:

- Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB
- Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB
- Allgemeine offene inländische Spezial-AIF gemäß § 282 KAGB unter Ausschluss von Hedgefonds gemäß § 283 KAGB

Die bisherige Fokussierung der Hannover Leasing Gruppe, insbesondere auf Immobilien und Flugzeuge, wird dabei konsequent fortgesetzt.

Mit der Muttergesellschaft, HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, Pullach ("Hannover Leasing"), wurde ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der am 17. Mai 2014 ins Handelsregister eingetragen wurde. Im Zusammenhang mit der Verlagerung von Geschäftstätigkeiten sind in den vergangenen Jahren verschiedene Mitarbeiter von der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG in die HL Investment gewechselt. Soweit notwendig wurden zwischen den zwei Gesellschaften Auslagerungsvereinbarungen geschlossen.

Die kollektive Vermögensverwaltung der HL Investment ist nach § 17 i.V.m. § 22 KAGB erlaubnispflichtig. Daher unterliegt die HL Investment auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit dem KAGB und der Aufsicht.

GESELLSCHAFTERSTRUKTUR

Die Gesellschafterstruktur der HL Investment ist während des Berichtsjahres unverändert geblieben. Die alleinige Gesellschafterin ist die Hannover Leasing. Der bestehende Ergebnisabführungsvertrag wurde nicht zum Jahresende 2018 gekündigt.

STEUERUNGSINSTRUMENTE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die HL Investment ist in die Hannover Leasing Gruppe eingebunden und verfügt über ein detailliertes Reportingsystem, einschließlich des weiter unten aufgeführten Risikomanagementsystems, als wesentlichem Steuerungsinstrument. Dabei werden das EK-Platzierungsvolumen und die damit

mittelbar und unmittelbar einhergehenden Erträge aus Konzeption, Platzierung und laufenden Geschäftsbesorgungsgebühren als wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren angesehen. Das Reporting steht in verschiedenen Detaillierungsgraden unterjährig regelmäßig sowohl der Geschäftsleitung als auch den Kostenstellenverantwortlichen zur Verfügung. Wesentliche Entscheidungsgrundlage ist in vielen Fällen eine mehrstufige Deckungsbeitragsrechnung. In der Systematik der Deckungsbeitragsrechnung erfolgen ebenfalls die jährliche Planung und die darauf basierenden Ergebnishochrechnungen und Abweichungsanalysen.

Für ein Dienstleistungsunternehmen sind die motivierten und qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der wesentliche nicht finanzielle Leistungsindikator. Eine dem Unternehmen angepasste Mitarbeiterförderung ist der Erfolgsfaktor für Effizienz in der Mitarbeiterschaft.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENSITUATION

Das Jahr 2018 war auf nationaler und europäischer Ebene weiterhin geprägt durch die fortgeführte Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Die unverändert bestehende Liquiditätsschwemme hat bei Immobilien erneut zu Höchstständen bzw. Höchstpreisen geführt. Nach einem starken Anstieg der Aktienindizes in 2017 sind diese in 2018 deutlich gefallen, der DAX um ca. 20 %. Ursächlich dafür sind auch die insgesamt 4 Leitzinserhöhungen durch die amerikanische Federal Reserve Bank. Der US-Leitzins rangiert zum Ende des Jahres 2018 in der Spanne von 2,25 % bis 2,50 %. 2019 sollen weitere Schritte nach oben folgen. Die "Fed" reagiert damit auf den konjunkturellen Aufschwung in den USA, wo praktisch Vollbeschäftigung herrscht. Allerdings wird im Gegensatz zu früheren Zeiten die Auswirkung auf die Weltwirtschaft nicht mehr ausreichend gewürdigt. Hervorzuhebende politische Geschehnisse im Jahr 2018 waren hierzulande der Umbruch der Parteienlandschaft und das beginnende Ende der Ära Merkel. Interessant waren die bisherigen Verhandlungen zur Umsetzung des Austritts Großbritanniens aus der EU und die selbst im Erstellungszeitpunkt dieses Lageberichts noch ungeklärte Lage. Die Weltwirtschaft wuchs ungeachtet aller Handelsdiskussionen bzgl. Abkommen und Zöllen im Jahr 2018 um 3,6 %. Die Prognosen für die Jahre 2019 und 2020 liegen bei niedrigeren 3,4 % bzw. 3,2 %. Für die weltgrößte Volkswirtschaft USA belief sich das Wachstum für 2018 auf 2,9 % gegenüber dem Vorjahr ¹.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war laut Statistischem Bundesamt (die nachfolgenden volkswirtschaftlichen Kennziffern stammen auch aus dieser Quelle) im Jahr 2018 gekennzeichnet durch ein weiterhin solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Um insgesamt 1,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Vorjahr war das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 0,8 %-Punkte niedriger (2017: 2,2 %) ².

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einem breit angelegten, aber sich abschwächenden Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament. Die Kapazitäten sind gut ausgelastet, die Beschäftigung ist auf Rekordniveau und die Verbraucherpreise sind weitgehend stabil. Aber auch die Investitionen legten zu. Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 4,2 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2018 um 2,4 %, was etwas unter dem Zuwachs des Vorjahres liegt. Der deutsche Außenhandel war deutlich stärker als im Vorjahr. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,0 % höher als im Jahr 2017. Die Importe legten im gleichen Zeitraum wiederum stark zu (+ 3,3 %) ³.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Damit waren im Jahr 2018 rund 570.000 Personen oder 1,3 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor und es setzte sich der seit mehr als zehn Jahre anhaltende Aufwärtstrend fort. Neben dem anhaltenden Beschäftigungswachstum lagen die

Nominallöhne und -gehälter bis 30.9.2018 rund 3,6 % über dem Vorjahreswert. Der Reallohnindex in Deutschland ist bis zum gleichen Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um knapp 1,5 % gestiegen ². Die Rohölnotierungen sind im Jahresendvergleich von rd. 65,3 US-Dollar pro Barrel Ende 2017 auf 52,1 US-Dollar pro Barrel zum Jahresende 2018 gefallen, was einem prozentualen Rückgang von rd. 20,0 % entsprach ³. Diese Rohölpreisbewegungen insbesondere Rückgänge schlugen sich mit zeitlicher Verzögerung in den Preisen von Kraftstoffen und Heizöl nieder. Trotzdem haben die Verbraucherpreise während des Jahres 2018 weiter angezogen und erreichten eine Inflationsrate für den Dezember 2018 von 1,6 % ⁴. Die Jahresinflation für das Jahr 2018 betrug wiederum 1,8 % ⁵. Die Konsens-Meinung geht für das Jahr 2019 von einer steigenden Inflation aus ⁴. Die Prognosen für 2019 sind zurückhaltender im Vergleich zu den Vorperioden, so wird teilweise mit einer Zuwachsrate von 1,5 % gerechnet ⁵.

Die Sparquote in Deutschland lag in 2018 mit 10,4 % ³ erstmalig seit 2010 wieder bei über 10 %. Trotz des weiterhin historisch niedrigen Zinsniveaus sind einer aktuellen Anlegerstudie der Gothaer Asset Management AG die klassischen Anlageformen wie Sparbuch oder Lebensversicherung unverändert beliebt, allerdings mit sinkender Tendenz. Dieser Trend hat sich in 2018 noch einmal beschleunigt ¹. Das Sicherheitsbedürfnis der Anleger lässt etwas nach. Anlageformen, die mehr Rendite erwarten lassen, erfreuen sich hingegen wieder steigender Beliebtheit. Jeder fünfte Deutsche investiert inzwischen in Fonds. Die höchsten Gewinne erwarten die Deutschen von Fonds und Aktien insbesondere in Immobilieninvestments. Bei institutionellen Anlegern, vor allem den Versicherungen und Pensionskassen, ist die Investition in Sachwertanlagen über die letzten Jahre hinweg ein maßgeblicher Bestandteil ihrer Anlagestrategie zur Erreichung der Renditeziele. In diesem Zusammenhang ist der Ausbau direkter und indirekter Immobilienportfolios bei Pensionskassen über die vergangenen Jahre deutlich vorangeschritten. Die Immobilienquoten haben sich dementsprechend erhöht. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Sachwertprodukten bei Versicherern, Pensionskassen und sonstigen institutionellen Investoren auch im Jahr 2019 hoch bleiben wird.

Deutschland befindet sich in einer gesamtwirtschaftlich guten Verfassung, und es ist weiterhin von einem stabilen Arbeitsmarkt, steigenden Realeinkommen, einer moderaten Preisentwicklung und einem niedrigem Zinsumfeld auszugehen.

¹ www.helaba.com/de/research - Weltwirtschaft im Fitnessstudio

² www.genesis.destatis.de (Statistisches Bundesamt); Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Bruttoinlandsprodukt 2018

³ www.genesis.destatis.de (Statistisches Bundesamt); Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Bruttoinlandsprodukt 2018

⁴ <https://www.tecson.de/oelweltmarkt.html>

⁵ www.inflationsrate.com (Inflationsrate Deutschland-Inflation 2018, 2017, 2016, 2015)

⁶ www.helaba.com/de/research - Weltwirtschaft im Fitnessstudio

⁷ www.genesis.destatis.de (Statistisches Bundesamt); Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, verfügbares Einkommen 2018

⁸ <https://www.gothaer.de/ueberuns/presse/pressemitteilungen/2018/gothaeranlegerstudie-2018-buerger-zweifeln-an-niedrigzinspolitik.htm?querystring=anlegerstudie>

Auswirkungen auf Initiatoren von AIF

Rückblick

Das dargestellte veränderte Anlegerverhalten hat sich in 2018 auch in den Emissionsaktivitäten der geschlossenen Publikums-AIF gezeigt. Die Darstellung von Scope Analysis GmbH vom 23. Januar 2019 zeigt, dass in 2018 32 geschlossene Publikums-AIF zum Vertrieb von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassen wurden, nach 29 in 2017. Das geplante Eigenkapitalvolumen stieg um ca. 56 % an und lag damit wieder über € 1 Mrd. nach € 0,7 Mrd. im

Vorjahr. Die wesentlichen Asset Klassen des vergangenen Jahres waren unverändert Immobilien und Private Equity, wobei im Bereich Erneuerbare Energien die höchste prozentuale Steigerung erreicht wurde. Die Emissionsaktivitäten im Bereich Aviation sind weitgehend zum Erliegen gekommen. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass nur wenige Fonds größer als € 50 Mio. sind und die risikogemischten Konzepte deutlich überwiegen.

Trotz dieser erfreulichen Entwicklung sind die aus dem KAGB resultierenden Vorteile in puncto Transparenz und Anlegerschutz noch immer nicht bei den privaten Investoren vollständig angekommen bzw. konnten bestehende Akzeptanzprobleme nicht beseitigt werden. Hinzu kam die Umsetzung der MiFiD Richtlinie zum Jahresende 2017. Hier stehen die Vertriebspartner unverändert vor großen Herausforderungen, die zugunsten der Anleger vorgenommenen Veränderungen in der Gestaltung der jeweiligen Investmentvermögen darzulegen (Vertriebshemmnisse). Im Segment der Institutionellen Anleger konnte die Branche an der positiven Entwicklung teilhaben.

Konträr zu dem gestiegenen Angebotsvolumen der Publikums-AIF steht das verminderte Angebot an Vermögensanlagen. Das Angebot neuer Vermögensanlagen nach Vermögensanlagegesetz (VermAnlG) erstreckt sich in 2018 auf 59 Produkte mit einem insgesamt zu platzierenden Kapital von rund € 0,8 Mrd⁹.

Zu den Platzierungsergebnissen liegt die Marktstudie Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen 2019 von Stefan Loipfinger vor. Entgegen der Tendenz bezogen auf die Stückzahl der neuen Fonds ist das Platzierungsvolumen in 2018 gegenüber den Vorjahren mit einer Reduktion um 31,6 % auf € 1,1 Mrd. deutlich eingebrochen¹⁰.

Die Hannover Leasing Gruppe war in 2018 im Vertrieb von Immobilien im In- und Ausland tätig. So wurden insgesamt € 215,8 Mio. Eigenkapital platziert, davon im Retailbereich € 19,5 Mio. und im Bereich Institutionelle Anleger € 196,3 Mio. Auf die HL Investment entfielen davon € 19,5 Mio. nach € 27,9 Mio. im Vorjahr. Damit konnte die Hannover Leasing Gruppe das Vorjahresplatzierungsvolumen von € 116,7 Mio. deutlich übertreffen, trotz des Rückgangs in der HL Investment. Der Auftragseingang lag bei € 387,9 Mio., davon entfielen € 148,9 Mio. auf die HL Investment. Insgesamt werden von der Hannover Leasing Gruppe € 9,9 Mrd. Assets under Management betreut, davon entfallen € 0,9 Mrd. auf die HL Investment.

⁹ Scope Analysis GmbH "Emissionsaktivitäten 2018 - Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen"

¹⁰ Marktstudie geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen 2019 - Investmentcheck.de

Ausblick

Das weiterhin niedrige Zinsniveau kommt den Sachwertanlagen zugute, weil sich mit ihnen die Möglichkeit bietet, zu einem stabilen Cashflows mit einer attraktiven Rendite zu erzielen und zum anderen können die AIFs ihren Fremdkapitalanteil zu einem günstigen Zinssatz refinanzieren. Trotzdem wächst der Markt hinsichtlich seines Volumens im Vergleich vor Einführung des KAGB im Jahr 2013 nur langsam bzw. hat mit Rückschlägen zu kämpfen, weil es der Branche noch nicht umfassend gelungen ist, die Vorteile der neuen Regulierung klar an die privaten Anleger zu transportieren und verloren gegangene(s) Vertrauen und Glaubwürdigkeit früherer Jahre zurückzugewinnen. Hinzu kommt, dass das zart keimende Pflänzchen Vertrauen durch die Insolvenz bei P&R durch offensichtlich kriminelle Machenschaften einen herben Rückschlag erlitten hat.

Das Erschließen neuer Vertriebswege ist für alle Initiatoren von großer Bedeutung. So hat die Hannover Leasing eine Kooperation mit Exporo für den Einstieg in das Thema Vertrieb in der digitalen Welt geschlossen, um den sich verändernden Marktbedingungen Rechnung zu tragen.

Die aufsichtsrechtlichen Regularien haben bereits zu einer Konsolidierung der Anbieter von geschlossenen Fonds geführt. Zusätzlich wird die unverändert deutlich zu geringe Nachfrage nach Sachwertprodukten im Bereich Retail nach den Platzierungszahlen in 2018 in Verbindung mit Engpässen in der Beschaffung attraktiver Investmentprodukte die Konsolidierung in der Branche weiter vorantreiben. Eine stärkere Fokussierung der Emissionshäuser auf Investoren mit institutionellem Gesellschafterhintergrund ist über die letzten Jahre hinweg erkennbar. Diese Entwicklung wird sich unseres Erachtens weiter fortsetzen.

Wir sind überzeugt, dass wir in 2019 erfolgreich neue Produkte im Markt platzieren können. Als Kernprodukte für das Jahr 2019 zeichnen sich überwiegend Immobilienfonds ab, sowohl im Retailbereich als auch im Bereich offener und geschlossener Spezial-AIF's.

Die bereits für 2018 geplante Umsetzung eines offenen Immobilien Spezial-AIF hat sich leider aus verschiedensten Gründen verzögert. Wir sind zuversichtlich, dass dies nun in 2019 umgesetzt werden kann.

Für 2019 plant die Hannover Leasing Gruppe Assets in einem Volumen von über € 170 Mio. im Retailbereich und von über € 800 Mio. im institutionellen Geschäft zu erwerben, welches zu einem wesentlichen Teil in der HL Investment realisiert werden soll. Diesem Volumen liegen EK-Platzierungen von durchschnittlich über 50 % zugrunde, wobei im institutionellen Geschäft der Investor letztlich die Fremdkapital- bzw. Eigenkapitalquote festlegt. Das geplante Fondsvolumen soll in den Asset Klassen Immobilien und Flugzeugen erzielt werden.

Nach erfolgter Neuordnung der Gesellschafterverhältnisse im Jahr 2017 hat sich die Hannover Leasing durch die Einbindung in die immobilieninvestmentorientierte Corestate Capital Group deutlicher von ihren Mitbewerbern hinsichtlich institutionellem Gesellschafterhintergrund, weiteren Produktentwicklungen, hervorragendem Service und Betreuung gegenüber Vertriebspartnern differenziert. Die Zusammenarbeit innerhalb der Gruppe konnte in 2018 deutlich intensiviert werden. Die Akquisitions- und Vertriebstätigkeit der HL Investment konnte gestärkt werden.

GESCHÄFTSVERLAUF

Vor dem dargestellten Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung konnte die HL Investment in 2018 Eigenkapital in Höhe von € 19,5 Mio. platzieren und hat damit den Vorjahreswert um € 8,4 Mio. unterschritten. Die Ziele von € 200 Mio. im Retailvertrieb und € 450 Mio. im institutionellen Bereich wurden deutlich verfehlt. Bessere Vertriebsergebnisse scheiterten an weiterhin bestehenden Vertriebshemmnissen und fehlenden Produkten.

Beim Erwerb von Assets, eine der Kernkompetenzen der Hannover Leasing, machte sich der verschärfte Wettbewerb insbesondere durch weiterhin gestiegene Asset-Preise und ein deutliches Mehr an Erwerbsinteressenten bemerkbar.

Der Qualitätsanspruch der HL Investment, auch getrieben durch das ausgeprägte Sicherheitsdenken der Investoren, bestimmte den Einkauf. Der Auftragseingang der HL Investment ist im Vergleich zum Vorjahresergebnis von € 52 Mio. auf nun € 149 Mio. gestiegen.

Insgesamt verlief das Geschäftsjahr 2018 hinsichtlich des Vertriebs und des Einkaufs von attraktiven Assets nicht zufriedenstellend. In der Folge konnte das erwartete positive operative Ergebnis für 2018 nicht erreicht werden.

ERTRAGSLAGE

Die Darstellung der Ertragslage erfolgt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und weicht insoweit von der Gewinn- und Verlustrechnung ab.

Das Rohergebnis aus dem Fondskonzeptionsgeschäft (Up-Front) in Höhe von € 1,6 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ -65) deutlich verbessert. Dies teilt sich auf in Erträge von € 3,8 Mio. denen Aufwendungen von € 2,1 Mio. gegenüberstehen. Das Fondskonzeptionsgeschäft betrifft insbesondere Provisionserträge und -aufwendungen aus drei Immobilien-AIF-Konzeptionen und den Ankaufsprovisionen für ein Service-KVG Mandat.

Das Rohergebnis aus der laufenden Fondsverwaltung in Höhe von € 2,1 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr (€ 1,3 Mio.) um ca. 60 % erhöht. Die Steigerung resultiert aus der Erhöhung der AuM über die vergangenen Jahre und der Tatsache, dass einige Fonds erstmalig das volle Jahr enthalten sind.

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis in Höhe von € 0,1 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr (€ - 0,0 Mio.) leicht verbessert.

Der Nettoverwaltungsaufwand beträgt € 8,7 Mio. nach € 7,5 Mio. in 2017. Die wesentlichen Bestandteile sind die Personalkosten (€ 5,4 Mio.), die anderen Verwaltungsaufwendungen (€ 3,3 Mio.) sowie die sonstigen betrieblichen Erträge (€ 0,9 Mio.). Die wesentlichen Kostentreiber der anderen Verwaltungsaufwendungen sind die Geschäftsbesorgung, insbesondere für IT, Interne Revision und Personal, durch die Hannover Leasing KG in Höhe von € 2,2 Mio.

HL Investment hat in 2018 ein operatives Ergebnis in Höhe von € - 4,4 Mio. (Vorjahr € - 6,1 Mio.) erwirtschaftet. Wesentlicher Grund für das erneut negative Ergebnis ist insbesondere ein nicht zufriedenstellendes Rohergebnis.

Nach Berücksichtigung der Verlustübernahme durch die alleinige Gesellschafterin ergibt sich ein Jahresergebnis in Höhe von null (Vorjahr null).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Unter den Forderungen gegenüber Kreditinstituten werden - wie im Vorjahr - ausschließlich USD-Fremdwährungsguthaben ausgewiesen. Die Forderungen an Kunden haben sich zum Ende des Geschäftsjahres 2018 um € 1,9 Mio. auf € 9,2 Mio. vermindert. Der Anteil der Forderungen an Kunden an der Bilanzsumme hat sich von ca. 98 % auf ca. 90 % reduziert. Die Forderungen an Kunden betreffen im Wesentlichen Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen in Höhe von € 8,1 Mio. (Vorjahr € 9,7 Mio.), davon € 5,6 Mio. (Vorjahr € 9,2 Mio.) gegenüber der Gesellschafterin aus der Verlustübernahme und Verrechnungen. Die restlichen Forderungen bestehen gegenüber in Platzierung befindlichen bzw. zur Platzierung anstehenden AIF's, bestehenden Fonds aus der Geschäftsbesorgung und weitere Unternehmen des Konzerns. Unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen werden 12 Gesellschaften ausgewiesen, die im Zusammenhang mit den initiierten AIF-Konstrukten gegründet wurden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Kunden betragen zusammen € 2,9 Mio. nach € 4,3 Mio. in 2017. Die wesentliche Position betrifft in Höhe von € 2,5 Mio. (Vorjahr € 4,3 Mio.)

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, die in 2018 insbesondere aus der Kostenumlage in Höhe von € 2,1 Mio. (Vorjahr € 1,5 Mio.) und Umsatzsteuerverbindlichkeiten aus dem Organschaftsverhältnis in Höhe von € 0,4 Mio. (Vorjahr € 0,6 Mio.) resultiert. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen noch abzuführende Abgaben an das Finanzamt. Die Rückstellungen betragen unverändert € 1,9 Mio. Die wesentlichen Posten sind Rückstellungen für die Restrukturierung (€ 0,2 Mio.), für den Personalbereich (€ 1,3 Mio.), für ausstehende Rechnungen (€ 0,1 Mio.) und für Jahresabschlusskosten (€ 0,1 Mio.). Das Stammkapital der GmbH beträgt unverändert € 5,0 Mio. Die Einlagen auf die Geschäftsanteile sind in bar und in voller Höhe erbracht. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich auf 50,3 % (Vorjahr 44,3 %) deutlich erhöht.

Die Finanzlage der HL Investment ist durch den Fortbestand des Ergebnisabführungsvertrages und die Refinanzierungsmöglichkeiten beim wesentlichen Gesellschafter der Corestate Capital Holding S.A. (mittelbarer Gesellschafter) sowie verschiedenen Banken und Sparkassen bestimmt. Die Risiken für den Fortbestand der Gesellschaft sind auf Basis der Liquiditätsplanung und unter Berücksichtigung der Substitution wegfallender Kreditlinien durch Gesellschafter der Hannover Leasing für die nächsten zwei Jahre aus heutiger Sicht abgedeckt.

Im Geschäftsjahr 2018 standen der HL Investment immer ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Die Gesellschafterin Hannover Leasing hat im März 2016 einen Restrukturierungsplan für die Hannover Leasing Gruppe verabschiedet. Ziel der Restrukturierung war es, effiziente Strukturen zu schaffen, die sich an den geänderten Marktgegebenheiten orientieren und die Gesellschaft zukunftsfähig aufzustellen. Bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2018 wurde auf der Grundlage des Restrukturierungsplans die Anzahl der Mitarbeiter deutlich reduziert und damit zusammenhängend die Organisationsstruktur gestrafft. Zudem wurden und werden verschiedene Projekte auf den Weg gebracht, um die Effizienz durch Automatisierung weiter zu steigern. Die weiteren in der Restrukturierung beschlossenen Maßnahmen sind soweit zeitlich möglich angestoßen und in der Umsetzung.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft sowohl in positiver wie in negativer Hinsicht haben, sind nicht gegeben.

RISIKO- und CHANCENBERICHT

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für alle Risiken der HL Investment und ist im Rahmen der Geschäftspolitik für die Festlegung der Risikostrategie zuständig. Die Risikostrategie legt in Übereinstimmung mit den gesetzlichen, satzungsmäßigen und aufsichtsrechtlich zu beachtenden Anforderungen den grundsätzlichen Umgang mit Risiken in der HL Investment fest. Die wesentlichen Risiken und Chancen der Gesellschaft hängen stark von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab und betreffen hinsichtlich der Risiken Themen wie nachlassende Wirtschaftsleistung einhergehend mit sinkender Kaufkraft und in der Folge eine sinkende Sparquote. Ein weiteres Thema ist die Beschaffbarkeit der notwendigen Assets.

Die grundsätzliche geschäftspolitische Risikostrategie ist dabei ein konservativ risikobewusstes dennoch ertragsorientiertes Eingehen von Risiken. Dabei ist der in der Risikostrategie gesteckte Rahmen in jedem Fall zu beachten.

Die Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalanlagegesellschaften ("KAMaRisk") sowie weitere Regelungen wurden von der BaFin in 2017 überarbeitet. Das bestehende Risikomanagementsystem wurde entsprechend angepasst.

Risikoarten

Die operative Geschäftstätigkeit der HL Investment bedingt die folgenden wesentlichen Risikoarten auf Grund der Relevanz für die permanente Steuerung der Gesellschaft (nachstehende Ausführungen beziehen sich auf den 31.12.2018).

Adressenausfallrisiko:

Das Adressenausfallrisiko ist das Beteiligungs- sowie das Forderungsausfallrisiko und das Kontrahentenrisiko, das in der Gefahr des teilweisen oder vollständigen Ausfalls vertraglich vereinbarter Zahlungen besteht.

Sofern Ausfälle erkennbar sind, werden auf Basis der erwarteten Rückflüsse Einzelwertberichtigungen oder Rückstellungen gebildet. Für die Beteiligungen und verbundenen Unternehmen erfolgt die Bewertung anhand der erwarteten Cashflows sowie deren risikoadjustierten Diskontierung.

Das Adressenausfallrisiko für die HL Investment beträgt zum Jahresultimo ca. 0,3 % (Vorjahr ca. 0,3 %) bezogen auf das Risikodeckungspotenzial.

Marktpreisrisiko:

Das Marktpreisrisiko besteht in der Möglichkeit der negativen Wertveränderung auf Grund von unerwarteten Veränderungen der zu Grunde liegenden Marktparameter.

Die Marktpreisrisiken der HL Investment bestehen im Wesentlichen in Kursänderungsrisiken und Zinsänderungsrisiken sowie Währungsrisiken.

Das Marktpreisrisiko für die HL Investment beträgt zum Jahresultimo 0,0 % (Vorjahr ca. 0,1 %) bezogen auf das Risikodeckungspotenzial.

Liquiditätsrisiko:

Das Liquiditätsrisiko drückt die Gefahr aus, dass gegenwärtigen oder künftigen Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht nachgekommen werden kann.

Die Refinanzierung erfolgt über das eingezahlte Eigenkapital und über eine Kreditlinie der Muttergesellschaft. Zum 31. Dezember 2018 standen ausreichend freie Kreditlinien und Guthaben zur Verfügung. Das Liquiditätsrisiko beträgt zum Jahresultimo 0 %.

Operationelles Risiko:

Das operationelle Risiko definiert sich als die Gefahr von Verlusten die durch die Unangemessenheit oder das Versagen in den Bereichen Technologie und Infrastruktur, Mitarbeiter, interne Verfahren oder externe Einflüsse verursacht werden. Die Definition schließt rechtliche Risiken ein.

Zur Begrenzung der operationellen Risiken verfügt die Gesellschaft über Prozessdokumentationen, Arbeitsanweisungen und ein Internes Kontrollsystem.

Das operationelle Risiko für die HL Investment beträgt zum Jahresultimo ca. 6 % (Vorjahr ca. 9 %) bezogen auf das Risikodeckungspotenzial.

Geschäftstypisches Risiko:

Das geschäftstypische Risiko besteht aus Platzierungsrisiken, Vertriebsrisiken neben den Objekt- und Servicerisiken sowie Reputationsrisiken und strategischen Risiken.

Die Überwachung und Steuerung des geschäftstypischen Risikos erfolgt insbesondere über regelmäßige Berichterstattung und Diskussion mit der Geschäftsleitung.

Das geschäftstypische Risiko für die HL Investment beträgt zum Jahresultimo ca. 0,4 % (Vorjahr ca. 1 %) bezogen auf das Risikodeckungspotenzial.

Risikomanagementprozess

Der Risikomanagementprozess der HL Investment, welcher durch die Abteilung Risikomanagement wahrgenommen wird, umfasst die folgenden Elemente, die als aufeinander folgende Phasen zu sehen sind und insgesamt einen Kreislauf bilden.

Die Risikoidentifikation erfolgt laufend während der täglichen Geschäftstätigkeit. Insbesondere bei der Einführung von neuen Produkten und komplexen Geschäften sind eine umfassende Identifikation der Risiken sowie die Einbindung in die bestehenden Systeme und Prozesse vorzunehmen.

Die Risikobeurteilung ist die wesentliche Informationsgröße für das Gesamtrisikoprofil. Mittels verschiedener Bewertungsmethoden, welche den jeweiligen Risiken angemessen sind, erfolgt die Risikomessung bzw. die Risikobewertung. Die Quantifizierung der Risiken erfolgt anhand der geschätzten Auswirkung bzw. Schadenshöhe sowie der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit. Soweit möglich werden hierfür Vergangenheitswerte oder Plangrößen herangezogen. In Fällen ohne entsprechende Datengrundlage wird auf Expertenschätzungen zurückgegriffen.

Das Risikoreporting erfolgt monatlich im Rahmen eines unabhängigen Risikocontrollings an die Geschäftsleitung. Hierbei findet ein ausführliches und objektives Reporting hinsichtlich der bestehenden Risiken an die jeweils zuständigen Kompetenzträger statt.

Im Risikoreporting wird das Risikodeckungspotenzial (bestehend aus dem Substanzwert vor Steuern und dem Eigenkapital) dem Risikopotenzial gegenübergestellt. Die identifizierten Risiken aller Risikoarten werden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und dessen möglicher Auswirkung bzw. Schadenshöhe bewertet. Die Ermittlung des Substanzwertes erfolgt in Anlehnung an das vom Bundesverband Deutscher Leasingunternehmen e. V., Berlin (BDL), entwickelte Schema zur Berechnung des Substanzwertes und ist an die Besonderheiten der Gesellschaft und des von ihr betriebenen Geschäfts angepasst. Die Berechnung wird auf Basis der Nettomethode des Barwertes der zukünftigen Ertragsüberschüsse als Nachsteuerwert ermittelt.

Die Risikosteuerung wird auf Basis der erhaltenen Informationen durch die einzelnen (dezentralen) Bereiche durchgeführt. Sie umfasst die Gesamtheit der Maßnahmen zur Risikovermeidung, -verringerung, -begrenzung und -überwälzung.

Die Risikoüberwachung und -kontrolle erfolgt sowohl über die Vorgabe fester Limite und der laufenden Messung von Erfolgsfaktoren als auch durch die Messung anderer Faktoren auf deren Basis einzelfallbezogene Entscheidungen getroffen werden.

Risikomanagementstruktur

Die Geschäftsführung trägt die Verantwortung für alle Risiken der Gesellschaft und ist für die Umsetzung der Risikostrategie zuständig. Durch organisatorische Anweisungen stellt sie sicher, dass sowohl der Prozess des Risikomanagements als auch seine Überwachung gewährleistet werden. Aufbauorganisatorisch ist das Risikomanagement dadurch geprägt, dass neben der Stabsstelle Risikomanagement als zentrale risikoverantwortliche Stelle, Risk Owner und dezentrale Risikoverantwortliche aus den verschiedenen Abteilungen und Bereichen benannt sind.

Risikotragfähigkeit

Auf der Grundlage des Gesamtrisikoprofils und über die Verfahren zur Messung und Steuerung der Risiken stellt die HL Investment sicher, dass die wesentlichen Risiken, jederzeit durch das Risikodeckungspotenzial abgedeckt sind und damit die Risikotragfähigkeit gegeben ist.

In die quartalsweise Risikotragfähigkeitsrechnung fließen die Erwartungswerte der identifizierten Risiken der verschiedenen Risikoarten ein und werden dem Risikodeckungspotenzial gegenübergestellt. Das Risikodeckungspotenzial setzt sich aus dem Substanzwert vor Steuern und dem Eigenkapital zusammen und betrug im Geschäftsjahr 2018 € rund 14,0 Mio. (Vorjahr € 13,9 Mio.). Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf einem Anstieg der Geschäftsbesorgungsgebühren durch die Verwaltung weiterer AIF.

Im Jahresverlauf ist der Anteil der Risikohöhe bezogen auf das Risikodeckungspotenzial Schwankungen unterlegen, dabei lag die Auslastung des Risikodeckungspotenzials in einer Bandbreite zwischen 6 % und 10 %. Zum Jahresende lag ein Anteil der Risiken am Risikodeckungspotenzial von ca. 6 % vor. Die Risikotragfähigkeit war das gesamte Jahr 2018 eingehalten.

Stresstests

Die Analyse von Auswirkungen außergewöhnlicher Marktsituationen erfolgt auf der Basis von Stresstests, welche seit 2015 einmal jährlich oder anlassbezogen für die wesentlichen Risiken durchgeführt werden. Im Zuge dieser Stresstests wird geprüft, ob die zu Grunde liegenden Annahmen noch zutreffend sind. Seit 2015 wird für die HL Investment darüber hinaus ein inverser Stresstest durchgeführt. Das Risikodeckungspotenzial der HL Investment war im Stressfall ausreichend. Voraussetzung ist jedoch, dass die Hannover Leasing weiterhin ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Interne Revision

Die Interne Revision ist an die Hannover Leasing ausgelagert. Sie prüft sowie beurteilt die Aktivitäten der HL Investment. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung erfolgen risikoorientiert. Die Prüfungstätigkeit der Internen Revision erstreckt sich grundsätzlich auf alle Betriebs- und Geschäftsabläufe, wobei Umfang und Risikogehalt der jeweiligen Betriebs- und Geschäftstätigkeit berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse der Tätigkeit werden der Geschäftsleitung und den betroffenen Bereichen schriftlich in aussagekräftigen Berichten übermittelt.

Geldwäsche, Datenschutz und Betrugsprävention

Die HL Investment hat die unabhängigen Funktionen des Datenschutzbeauftragten und der zentralen Stelle (Geldwäsche- und Betrugsbeauftragte) eingerichtet. Die zentrale Stelle ergreift, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben mit Hilfe aktueller kombinierter Risikoanalysen, angemessene Maßnahmen zur Einhaltung der Geldwäschegesetze sowie Maßnahmen zum Schutz gegen die Schädigung des Unternehmens gemäß den Anforderungen aus § 25h KWG zu sonstigen strafbaren Handlungen. Die Tätigkeiten zum Datenschutz werden im Rahmen einer Auslagerungsvereinbarung von einem externen Datenschutzbeauftragten übernommen. Der Datenschutzbeauftragte überwacht die Einhaltung und Umsetzung der Datenschutzgesetze.

Compliance

Die HL Investment hat die unabhängige Funktion des Compliance-Beauftragten eingerichtet. Die Compliance-Beauftragte überwacht durch angemessene Maßnahmen die Einhaltung aller wesentlichen internen und externen Regelungen und Vorgaben, dazu gehören insbesondere Interessenkonflikte und persönliche Geschäfte.

Zusammenfassung

Für die HL Investment ist das kontrollierte Eingehen von Risiken integraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung. Grundlage hierfür ist ein umfassendes System, bestehend aus einer Risikostrategie verbunden mit einem entsprechenden Risikobewusstsein sowie Verfahren zur Risikoidentifikation, -beurteilung, -kommunikation, -steuerung und -überwachung. Das Kontrollsystem wird im Zusammenhang mit den gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen kontinuierlich angepasst und weiter verbessert.

Die organisatorischen Rahmenbedingungen sind so ausgestaltet, dass die Umsetzung der festgelegten Risikostrategie gewährleistet ist.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER HL INVESTMENT

Die Attraktivität von sicheren Sachanlageinvestitionen ist vor dem Hintergrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus unverändert hoch. Dies zeigt sich u.a. weiterhin deutlich an der hohen Nachfrage sowohl nach Wohnimmobilien als auch Gewerbeimmobilien und dem Investitionsverhalten der institutionellen Investoren.

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Emissionsvolumen in den kommenden Jahren sich auf dem gegenwärtigen nicht sehr hohen Niveau stabilisieren wird. Gründe für dieses nicht sehr hohe Emissionsvolumens liegen u. a. auch an der hervorgerufenen Konkurrenz unter den Investoren, die die Preise treibt und zu sinkenden Renditen für Sachwerte führt. Dies wiederum erschwert die Konzeption geschlossener AIF mit attraktiver Renditeerwartung. Auch die regulatorisch geforderten Dokumentations- und Beratungspflichten stellen für einige Vertriebspartner hohe Hürden dar. Dies und die zurückhaltende Einstellung vieler Vertriebe hat auf der Anbieterseite zu einer weiteren Fokussierung auf spezialisierte Produkte für institutionelle Investoren geführt. Investitionen in die Assetklasse Immobilien machen bei den AIF mehr als zwei Drittel des Gesamtvolumens aus.

HL Investment investiert in konservativ strukturierte Sachanlagen mit einer Fokussierung insbesondere auf Immobilien und Flugzeuge. Mit diesen Produktgruppen geht die Geschäftsführung davon aus, den Kundenbedürfnissen gerecht zu werden, sodass grundsätzlich von einer ausreichenden Nachfrage nach Produkten der HL Investment auszugehen ist. Ferner wird in 2019 in der Unternehmenseinheit ein erstes Anleiheprodukt mit unserem Partner in den Vertrieb gehen und die Gruppe wird neue Vertriebswege einschlagen. Diese Bestrebungen hinsichtlich neuer Vertriebswege wird fortgesetzt, auch wenn nicht jedes Produkt zu einem erhofften Erfolg führen wird. Die geplanten Neuprodukte für das Jahr 2019 tragen den Anforderungen des Marktes aus Sicht privater und auch institutioneller Investoren Rechnung. Neben der Qualität der identifizierten bzw. bereits erworbenen oder gesicherten Produkte wird die Kenntnis der jeweiligen Märkte und die Fähigkeit auch langfristig ein qualifiziertes Asset-Management zu gewährleisten, der entscheidende Wettbewerbsfaktor sein. Ferner sind Reporting- und Datenqualitätsstandards im Umgang mit institutionellen Investoren von großer Bedeutung.

HL Investment wird ihren Marktanteil innerhalb eines wahrscheinlich moderat wachsenden Gesamtmarktes erhöhen können, da wir derzeit mit unseren geplanten Produkten (geschlossene inländische Immobilien Publikums AIF's, offener Spezial-AIF neben einem geplanten offenen Fonds) in der Ansprache von Publikumsvertrieben und institutionellen Investoren auf großes Interesse stoßen. Dabei werden institutionelle Anleger immer stärker in unseren Fokus rücken bzw. unsere Akquisitionsanstrengungen sich stärker auf diese Gruppe konzentrieren. Es wurden auch verstärkt die Kompetenzen auf Gesellschafterebene genutzt. Die HL Investment kann im Rahmen ihrer Erlaubnis institutionellen Investoren maßgeschneiderte Lösungen auch in Form von allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIF bzw. auch offenen Immobilienfonds anbieten. Die große Herausforderung für 2019 wird in der zügigen Beschaffung und Fertigstellung weiterer Produkte liegen. Dabei ist davon auszugehen, dass es auf der Wettbewerberseite zu weiteren Marktberichtigungen kommen wird. HL Investment geht von einer vollen Unterstützung ihrer Gesellschafter aus. Dies betrifft insbesondere den mittelbaren Mehrheitsgesellschafter Corestate Capital Holding S. A. Luxemburg. Die Corestate Capital Group hat sich über die vergangenen Jahre hinweg und auch für das Jahr 2018 als nachhaltig wachsender Immobilien-Asset Manager mit beachtlichen Transaktionsvolumina am deutschen Markt etabliert. Wir gehen davon aus, dass in den Synergien beider Unternehmen großes Potential steckt und sich dies in der Hannover Leasing Gruppe, durch die Schaffung effizienterer Strukturen, einer Verbreiterung im Produktzugang der Asset Klassen Immobilien Inland und Ausland sowie in der Gewinnung zusätzlichen Fundingvolumens in einem deutlichen Wachstum niederschlagen wird.

Auf Gesellschafterseite konnten in 2018 weitere Immobilienfonds der Corestate Gruppe als Service KVG übernommen werden. Für das Jahr 2019 wird auf Grund der vorliegenden Planung von der Übernahme weiterer Mandate ausgegangen.

Wir erwarten, dass HL Investment in 2018 im Neugeschäft und bei den Platzierungszahlen deutlich über den Zahlen des Berichtsjahres liegen wird.

Eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg ist die Bereitstellung ausreichender Kreditmittel durch die Kreditinstitute. In 2018 wurden uns die notwendigen Finanzierungsmittel für die Auflegung neuer Fonds zur Verfügung gestellt. Auf Grund der langjährigen vertrauensvollen Zusammenarbeit mit verschiedenen Kreditinstituten, geht Hannover Leasing auch nach Etablierung der neuen Gesellschafterstruktur davon aus, die notwendigen Kreditmittel auch weiterhin ausreichend erhalten zu können.

Insgesamt erwarten wir auf Grund der getroffenen Maßnahmen und der Einschätzung der Marktentwicklung im kommenden Jahr als Hannover Leasing ein positives operatives Ergebnis im niedrigen einstelligen Millionenbereich.

SONSTIGES

Niederlassungen bestanden im Geschäftsjahr 2018 nicht.

Pullach, den 02. April 2019

HANNOVER LEASING Investment GmbH

Sebastian Hartrott

Marcus Menne

Markus Müller