HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

Bremen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	EUR	**31.12.2021 EUR**	**31.12.2020 EUR**
1. Barreserve			
Kassenbestand		209,01	386,01
2. Forderungen an Kreditinstitute			
täglich fällig		1.859.813,69	977.000,57
3. Forderungen an Kunden		1.177.088,91	754.387,45
4. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		0,00	50.000,00
5. Beteiligungen		8.000,00	11.000,00
6. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.002,00	1.003,00
7. Immaterielle Anlagewerte			
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	46.073,00		64.503,00
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	731,00		3.013,00
		46.804,00	67.516,00
8. Sachanlagen		271.317,00	302.791,00
9. Sonstige Vermögensgegenstände		281.085,39	63.535,97
10. Rechnungsabgrenzungsposten		18.400,00	20.910,00
		3.663.720,00	2.248.530,00

Passiva

	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			

	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
andere Verbindlichkeiten			
täglich fällig		2.975,00	26.724,85
2. Sonstige Verbindlichkeiten		166.753,21	676.235,21
3. Passive latente Steuern		14.708,81	6.413,31
4. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	874.487,40		54.365,20
b) andere Rückstellungen	344.643,96		187.552,02
		1.219.131,36	241.917,22
5. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	150.000,00		150.000,00
b) andere Gewinnrücklagen	100.000,00		100.000,00
c) Bilanzgewinn/Bilanzverlust	2.010.151,62		1.047.239,41
		2.260.151,62	1.297.239,41
		3.663.720,00	2.248.530,00
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		336.000,00	0,00
2. Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen in EUR: 25 (Vj.: 21)		132.491.279,81	119.370.289,41

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

	EUR	2021 EUR	2020 EUR
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften		1.336,11	726,00
2. Zinsaufwendungen		-12.652,16	-22.277,78
3. Laufende Erträge aus Beteiligungen		281.909,44	4.517,15
4. Provisionserträge		5.478.729,98	3.484.546,59
5. Provisionsaufwendungen		-452.507,67	-1.473.324,32
6. Sonstige betriebliche Erträge		118.072,26	127.015,00
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	-1.298.061,72		-952.930,14

	EUR	2021 EUR	2020 EUR
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorgung und für Unterstützung	-198.050,58	-1.496.112,30	-173.312,62
darunter: für Altersversorgung EUR 5.184 (Vj.: EUR 5.460)			
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-813.456,84	-634.704,02
		-2.309.569,14	-1.760.946,78
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		-85.250,22	-101.009,31
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-47.015,99	-9.577,53
10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		-94.677,55	0,00
11. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		2.878.375,06	249.669,02
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-875.008,85	-49.036,36
13. Sonstige Steuern		-454,00	-256,00
14. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		2.002.912,21	200.376,66
15. Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr		7.239,41	846.862,75
16. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		2.010.151,62	1.047.239,41

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Sitz in Bremen, eingetragen im Handelsregister unter HRB 27623 HB beim Amtsgericht Bremen, wurde entsprechend dem für Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) nach den für Kreditinstitute geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und der Rechnungslegungsverordnung für Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) sowie den Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt. Die Gliederung erfolgte entsprechend der Formblätter 1 (Bilanz) und 3 (Gewinn- und Verlustrechnung; Staffelform) der RechKredV.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Forderungen an Kunden beinhalten laufende Verwaltungsvergütungen (Provisionserträge) für das Geschäftsjahr 2021, deren Bemessungsgrundlage das Nettoinventarvermögen des verwalteten Investmentvermögens ist. Die übrigen Forderungen, die Barreserve sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten angesetzt.

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertberichtigungen bilanziert.

Das Wahlrecht zur Aktivierung von selbst geschaffenen immateriellen Anlagewerten (EDV-Software) wird in Anspruch genommen. Die Herstellungskosten umfassen die von Dritten für ihre erbrachten Dienstleistungen in Rechnung gestellten Aufwendungen inkl. der darauf entfallenden nicht abzugsfähigen Vorsteuerbeträge. Die selbst geschaffene EDV-Software wird über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Anlagewerte und die Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Sachanlagen werden über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben. Entgeltlich erworbene EDV-Software wird über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren abgeschrieben.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Die Rückstellungen umfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des Erfüllungsbetrages passiviert worden, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Von dem Wahlrecht zum Ansatz des aktiven latenten Steuerüberhangs aufgrund sich ggf. ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht.

Forderungen bzw. Verbindlichkeiten in Fremdwährung, deren Restlaufzeit nicht mehr als ein Jahr beträgt, werden zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

Erläuterungen zur Bilanz

Alle Forderungen an Kunden haben eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten. Der Posten beinhaltet in Höhe von TEUR 58 Forderungen, die auf fremde Währung lauten. Von den Forderungen an Kunden entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 364 (Vorjahr: TEUR 143) auf Forderungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Die Beteiligungen betreffen im Wesentlichen die vor Inkrafttreten des KAGB initiierten Alternativen Investmentvermögen, zu denen Dienstleistungsverhältnisse bestehen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen nicht durch Wertpapiere verbriefte Anteile an Unternehmergesellschaften sowie an einer Kommanditgesellschaft.

Die Angaben gem. § 34 Abs. 3 RechKredV sind dem beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen, der Bestandteil des Anhangs ist.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 151 Darlehensforderungen inkl. der aufgelaufenen Zinsansprüche.

Der Vorjahresbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden entfällt in Höhe von TEUR 24 auf Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Am Bilanzstichtag beinhaltet der Bilanzgewinn einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 7.

Die unter der Bilanz angegebenen Eventualverbindlichkeiten betreffen eine Vertragserfüllungsbürgschaft. Die Gesellschaft hat Ende 2021 die geschlossene Spezial-Investmentkommanditgesellschaft HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG (Spezial-AIF) aufgelegt. Der Spezial-AIF hat in 2021 einen notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Als Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher sich aus dem Grundstückskaufvertrag für den Spezial-AIF als Käufer ergebenden Verpflichtungen etc. hat die Norddeutsche Landesbank Girozentrale (NORD/LB) im Auftrag der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH dem Verkäufer gegenüber eine selbstschuldnerische Bürgschaft (Bürgschaft auf erstes Anfordern) in Form einer Vertragserfüllungsbürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 336 abgegeben. Für die Übernahme der Bürgschaft hat die Gesellschaft als Kreditnehmer mit der NORD/LB einen Avalkredit in Höhe von TEUR 336 vereinbart. Zur Sicherung der bankseitigen Ansprüche aus einer eventuellen Inanspruchnahme als Bürge hat die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH das Bankguthaben in Höhe des Teilbetrags von TEUR 336 eines bestimmten bei der NORD/LB geführten Geschäftskontos verpfändet. Die Finanzierung des Grundstückserwerbs durch den Spezial-AIF erfolgt zum einen durch Eigenkapital (Einwerbung Kommanditkapital) und zum anderen durch die Aufnahme eines Fremdkapitaldarlehens. Den entsprechenden Darlehensvertrag über einen Betrag von TEUR 7.000 (Kaufpreis Grundstücke TEUR 10.800) hat der Spezial-AIF bereits Anfang 2022 mit einem Kreditinstitut abgeschlossen. Die Gesellschaft geht daher davon aus, dass der Grundstückskaufvertrag innerhalb der vereinbarten Fristen und Regelungen durchgeführt wird, so dass nicht mit einer Inanspruchnahme aus der Besicherung der Vertragserfüllungsbürgschaft gerechnet wird.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Provisionserträge und Provisionsaufwendungen stehen in Zusammenhang mit den von der Gesellschaft als KVG verwalteten Investmentvermögen. Von den Provisionserträgen entfallen TEUR 97 auf Vorjahre.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u.a. mit TEUR 58 Kostenweiterbelastungen sowie mit TEUR 44 Vergütungen für Dienstleistungen an nicht unter das KAGB fallende geschlossene Fonds.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen entfallen mit TEUR 39 auf das Vorjahr und resultieren aus dem Mietvertrag für die Geschäftsräume sowie der Inanspruchnahme von IT-Cloud-Dienstleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen mit TEUR 35 Vergütungen in Zusammenhang mit der Verwaltung elektronischer Daten sowie mit TEUR 7 Vergütungen für Altfonds.

Die für Dritte erbrachten Dienstleistungen für Verwaltung und Vermittlung bestehen insbesondere aus dem Portfolio- und Risikomanagement sowie der Vermittlung von Anteilen an den verwalteten Investmentvermögen.

Sonstige Angaben

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen (ohne Umsatzsteuer) in Höhe von TEUR 173 p.a. Ein Teilbetrag von TEUR 149 p.a. hat eine Restlaufzeit bis zum 30.04.2028, ein Teilbetrag von TEUR 13 p.a. hat eine Restlaufzeit bis zum 31.12.2022 sowie ein Teilbetrag von TEUR 11 p.a. eine Restlaufzeit bis zum 01.09.2024.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers (ohne Umsatzsteuer) beläuft sich auf TEUR 54. Davon entfallen TEUR 21 auf Abschlussprüfungsleistungen und TEUR 33 auf sonstige Leistungen.

Die Beträge i. S. d. § 268 Abs. 8 HGB (Ausschüttungssperre) betragen TEUR 31 und entfallen in voller Höhe auf die Aktivierung selbst geschaffener immaterieller Anlagewerte.

Am Bilanzstichtag bestehen folgende zeitliche, sich in der Zukunft voraussichtlich umkehrende Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen:

	Handelsbilanz TEUR	Steuerbilanz TEUR	Differenz TEUR
Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	46	0	46
Steuersatz			31,93%
Passive latente Steuern			15

Am Bilanzstichtag bestehen keine steuerlichen Verlustvorträge. Für das Vorjahr haben sich aktive bzw. passive latente Steuern in Höhe von TEUR 14 bzw. TEUR 20 ergeben, so dass sich die aktiven latenten Steuern im Geschäftsjahr 2021 in voller Höhe und die passiven latenten Steuern um TEUR 5 abgebaut haben. Die aktiven latenten Steuern des Vorjahres beruhten auf gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen, die mit einem Steuersatz von 16,10 % bewertet wurden.

Während des Geschäftsjahres waren durchschnittlich 15 Arbeitnehmer beschäftigt.

Die **Geschäftsführung** der Gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Andreas Gollan, Leiter Risikomanagement,

Herr Jochen Gedwien, Leiter Portfoliomanagement,

Herr Dr. Peter Lesniczak, Leiter Portfoliomanagement,

Herr Stefan Litterscheidt (ab 10.05.2021), Leiter Vertrieb und Marketing,

Herr Alexander Lang (ab 01.03.2022), Leiter Portfoliomanagement Private Equity.

Die im Jahresabschluss für die Tätigkeit der Mitglieder der Geschäftsführung enthaltenen Gesamtbezüge betragen TEUR 607; darüber hinaus sind für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 8 enthalten.

Der **Aufsichtsrat** besteht aus folgenden Mitgliedern:

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann (Vorsitzender), Präsident der HTB Swiss AG,

Herr Wolfgang Küster (stellvertretender Vorsitzender), Delegierter der HTB Swiss AG,

Herr Michael Rentmeister, Unternehmensberater.

Gemäß § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angaben zu den Gesamtbezügen der Mitglieder des Aufsichtsrats gemäß § 285 Nr. 9 Buchstabea und b HGB verzichtet, da im Geschäftsjahr nur ein Mitglied Bezüge von der Gesellschaft erhalten hat.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.003 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 2.010 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bremen, den 30. März 2022

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

gez. Dr. Peter Lesniczak

gez. Andreas Gollan

gez. Jochen Gedwien

gez. Stefan Litterscheidt

gez. Alexander Lang

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde am 22.06.2022 genehmigt und festgestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2021 EUR	**Zugänge EUR**	**Abgänge EUR**	**Umbuchungen EUR**	**31.12.2021 EUR**
1. Beteiligungen	11.000,00	1.000,00	4.000,00	0,00	8.000,00
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.003,00	1.000,00	1.001,00	0,00	1.002,00
3. Immaterielle Anlagewerte					
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	92.148,96	0,00	0,00	0,00	92.148,96
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	171.465,84	0,00	0,00	0,00	171.465,84
	263.614,80	0,00	0,00	0,00	263.614,80
4. Sachanlagen					
a) Geringwertige Vermögensgegenstände (Sammelposten)	48.461,52	0,00	0,00	0,00	48.461,52
b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	432.453,99	33.064,22	0,00	0,00	465.518,21
	480.915,51	33.064,22	0,00	0,00	513.979,73
Insgesamt	756.533,31	35.064,22	5.001,00	0,00	786.596,53

		Aufgelaufene Abschreibungen		
	01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2021 EUR
1. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Immaterielle Anlagewerte				
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	27.645,96	18.430,00	0,00	46.075,96
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	168.452,84	2.282,00	0,00	170.734,84
	196.098,80	20.712,00	0,00	216.810,80
4. Sachanlagen				
a) Geringwertige Vermögensgegenstände (Sammelposten)	28.991,52	9.695,00	0,00	38.686,52
b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.132,99	54.843,22	0,00	203.976,21
	178.124,51	64.538,22	0,00	242.662,73
Insgesamt	374.223,31	85.250,22	0,00	459.473,53

	Nettobuchwerte	
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. Beteiligungen	8.000,00	11.000,00
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.002,00	1.003,00
3. Immaterielle Anlagewerte		
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	46.073,00	64.503,00
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	731,00	3.013,00
	46.804,00	67.516,00
4. Sachanlagen		
a) Geringwertige Vermögensgegenstände (Sammelposten)	9.775,00	19.470,00
b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	261.542,00	283.321,00
	271.317,00	302.791,00
Insgesamt	327.123,00	382.310,00

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (nachfolgend kurz „HTB“) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des Kapitalanlageanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung). Seit dem 05. November 2014 verfügt die HTB über die Erlaubnis für eine Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Als solche unterliegt die Gesellschaft der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches. Die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilte angepasste Erlaubnis erstreckt sich seit dem 25.09.2019 auf geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, welche in Vermögensgegenstände in Form von Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland, die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 bis 6 KAGB, wobei für die Nr. 3, 5 und 6 nur in Sachwerte gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 investiert werden darf, in nicht verwahrfähige Wertpapiere gemäß § 193 KAGB sowie Bankguthaben gemäß § 195 KAGB. Für geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB darf die KVG zusätzlich in sog. Altfonds, die direkt/indirekt in Vermögensgegenstände gem. § 261 Abs. 2 Nr. 1-2 KAGB beinhalten, investieren.

Ziele und Strategien

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat das Ziel, ihr Profil als nachhaltiger Anbieter von KAGB-konformen Investmentvermögen stetig auszubauen. Neben einer qualitativen und den regulatorischen Anforderungen entsprechenden Verwaltung der bestehenden und zukünftigen AIF durch ein aktives Risiko- und Portfoliomanagement, soll die langjährige Expertise für die kontinuierliche Angebotserweiterung von soliden und vermögensmehrenden Kapitalanlagen für Anleger und Investoren genutzt werden. Die HTB strebt in jedweder Hinsicht langfristige Beziehungen zu Kunden, Partnern und Mitarbeitern an. Diese Faktoren werden als Basis für eine nachhaltige Geschäftsentwicklung gesehen. Ein Ziel für zukünftige Finanzprodukte ergibt sich in der Erfüllung der sogenannten ESG-Kriterien, die von den Unternehmen hinsichtlich ihres Umgangs mit Umwelt (Environment), Gesellschaft (Social) und ihrer Unternehmensführung (Governance) beachtet werden. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat erste Nachhaltigkeitsüberlegungen bereits in ihr Tagesgeschäft übernommen. Eine vollständige Umsetzung ist für 2023 geplant.

Steuerungssystem

Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst - unabhängig von der grundsätzlichen Gesamtverantwortung der Geschäftsführung - das Portfoliomanagement und das Risikomanagement. Das Portfoliomanagement ist für die Werterhaltung und idealerweise die Wertsteigerung des von Anlegern in AIF angelegten Vermögens sowie die Fruchtziehung aus dem Vermögen, jeweils unter Beachtung der regulatorischen Vorgaben zum Schutze und im Interesse der Anleger zuständig. Das Risikomanagement ist von den operativen Bereichen hierarchisch und funktionell unabhängig. Das Risikomanagementsystem gewährleistet, dass die für die jeweiligen Anlagestrategien wesentlichen Risiken der Investmentvermögen sowie der wesentlichen Risiken für die HTB selbst jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. Daneben umfasst die Organisation die Kompetenzen im Hinblick auf Compliance, Geldwäsche, Meldewesen und Datenschutz. Im Juli 2015 wurden die Bereiche interne Revision, Compliance, Betrugsprävention, Datenschutz und Geldwäschebekämpfung auf die VIVACIS Consulting GmbH, Bad Homburg, ausgelagert. Die VIVACIS Consulting GmbH verfügt über eine besondere Fachexpertise und langjährige Erfahrung in den genannten Funktionen. Der Bereich Informationssicherheit wurde auf die Security Assist GmbH, Dortmund ausgelagert. Ab 2022 wird auch der Datenschutz durch dieses Unternehmen übernommen. Das Unternehmen verfügt über eine besondere Fachexpertise und langjährige Erfahrung in den genannten Funktionen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das weltweite Pandemie-Geschehen hatte Deutschland auch im Jahr 2021 fest im Griff. Trotz der Widrigkeiten infolge von Lockdowns, Beschränkungen sowie Liefer- und Materialengpässen konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem drastischen Einbruch des Vorjahres, in dem erstmals seit 2009 kein Wachstum, sondern ein Rückgang des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um rund 4,6 Prozent zu verzeichnen war, etwas erholen. Laut ersten amtlichen Schätzungen des Statistischen Bundesamts ist das BIP um 2,7 Prozent gewachsen. Gleichwohl fiel die Steigerung niedriger aus, als ursprünglich von der Bundesregierung und Ökonomen prognostiziert. Diese nahmen ein Wachstum zwischen 3,5 Prozent und 4,0 Prozent an. Der Grund dieser Abweichung liegt in u.a. in einem äußerst schwachen vierten Quartal 2021, in dem die Wirtschaftsleistung gegenüber dem dritten Quartal 2021 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,7 Prozent gesunken ist. Die vierte Corona-Welle mit erheblichen Einschränkungen zur Eindämmung des Infektionsgeschehenes war dafür verantwortlich und belastete u.a. den Einzelhandel und das Gastgewerbe. Insgesamt gesehen konnten sich fast alle Wirtschaftsbereiche im Jahresverlauf 2021 gegenüber dem Krisenjahr 2020 zumindest temporär erholen. Das verarbeitende Gewerbe steigerte seine preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 4,4 Prozent, während büroaffine Dienstleistungsbereiche (z.B. Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros) um 5,4 Prozent zulegen konnten. Der vom Statistischen Bundesamt zusammengefasste Wirtschaftsbereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ verzeichnete immerhin noch eine positive Veränderung von 3,0 Prozent gegenüber dem Jahr 2020. Dadurch, dass das Baugewerbe nahezu schadlos durch das erste Pandemiejahr gekommen war, blieb es im Jahr 2021 mit einem leichten Rückgang von 0,4 Prozent nahezu auf dem 2020er Level. Vergleicht man einzelne Wertschöpfungsdaten des Jahres 2021 mit dem Vorkrisenniveau 2019, fällt auf, dass insbesondere die sonstigen Dienstleister, zu denen u.a. Sport, Kultur und Unterhaltung sowie die Kreativwirtschaft gezählt werden, knapp 10 Prozent unterhalb der damaligen Werte liegen und damit sehr stark von der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen betroffen sind. Positiv festzuhalten ist, dass der Einzelhandel ersten Schätzungen zufolge im Jahr 2021 einen neuen Rekordumsatz einfahren konnte und sich die Lage in der Industrie, die insbesondere in der ersten Jahreshälfte durch Lieferengpässe bei Vorleistungsgütern und Rohstoffen gebremst worden war, zum Ende des Jahres hin stabilisieren konnte. Erbracht wurde die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 von durchschnittlich knapp 45 Mio. Erwerbstätigen. Bezogen auf die potenziellen Arbeitnehmer/innen entspricht dies einer Arbeitslosenquote von 5,7 Prozent. Wenngleich dies ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr (5,9 Prozent) ist, wurde festgestellt, dass viele Erwerbstätige teils pandemiebedingt in anderen Wirtschaftsbereichen als zuvor arbeiteten. So erzielten die Sparten „Öffentliche Dienstleistung“, „Erziehung“, „Information“ oder „Kommunikation“ sowie das Baugewerbe Beschäftigungsgewinne zwischen 1,2 Prozent und 2,4 Prozent zulasten von „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ (-1,8 Prozent). Nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr blieben die preisbereinigten privaten Konsumausgaben, während der öffentliche Haushalt im Jahr 2021 ca. 3,4 Prozent mehr Konsumausgaben hatte. Die Gelder wurden u.a. für die Beschaffung von Antigen-Schnelltests, Corona-Impfstoffen und den Betrieb von Test- und Impfzentren verwendet. Beim Blick auf die Verbraucherpreise, die im Jahresdurchschnitt um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind, fällt auf, dass insbesondere die hohen Inflationsraten in der zweiten Jahreshälfte 2021 bedingt durch teilweise rasant steigende Energiepreise sowie Lieferengpässe hierfür ursächlich sind. Experten erwarten für das Jahr 2022, insbesondere ab dem zweiten Quartal, in Abhängigkeit eines Post-Covid-Szenarios weiteres Wirtschaftswachstum durch Auf- und Nachholeffekte.

Büroimmobilien

Immobilien standen auch im Jahr 2021 als Investitionsmöglichkeit hoch im Kurs. Investoren sorgten insgesamt gar für einen neuen Rekordwert. Kapital in Höhe von rund 111 Mrd. EUR und damit ca. 36 Prozent mehr als im Vorjahr wurde in Immobilien investiert. Hierzu trug der Bürosektor prozentual gesehen etwa ein Viertel bei und blieb mit einem Transaktionsvolumen von knapp 28 Mrd. EUR nach der Wohnsparte das zweitwichtigste Segment. Insbesondere aufgrund eines starken zweiten Halbjahres inklusive des traditionellen Jahresendgeschäfts verzeichneten alle großen Bürostandorte Flächenumsatzsteigerungen in zweistelliger Prozenthöhe gegenüber dem Vorjahr. Die Top-5-Vermietungsmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) übertrafen mit einem Flächenumsatz von ca. 2,6 Mio. m^2 den Vorjahreswert um 21 Prozent. Erweitert man die Top-5 um Essen, Köln und Leipzig, beträgt der Zuwachs sogar knapp 27 Prozent. Was die Größenklassen der Büroimmobilien angeht, konnten Erhebungen zufolge im Jahr 2021 insbesondere in den

mittleren Teilsegmenten (1.000-5.000 m^2) Zuwächse erzielt werden. Ende des Jahres 2021 lag die Leerstandsquote in den acht bedeutenden Bürostandorten bei 5,2 Prozent bzw. 5,1 Mio. m^2, was einem Anstieg von 17 Prozent gegenüber dem Vorjahr (4,5 Prozent bzw. 4,3 Mio. m^2) entspricht und Experten zufolge angesichts der anhaltend hohen Bautätigkeit und der über weite Strecken des Jahres verhaltenen Büroflächenumsätze nachvollziehbar ist. Spitzenmieten entwickelten sich im Jahr 2021 auf stabilem Niveau mit steigender Tendenz. Die Städte Frankfurt, München und Berlin nahmen diesbezüglich wie schon im Vorjahr die vorderen Plätze ein. Nach der Einschätzung von Marktexperten wird diese Entwicklung infolge von steigenden Baukosten und höheren Anforderungen der Nutzer hinsichtlich der Qualität der Büros auch zukünftig anhalten. In den kommenden zwei Jahren kalkulieren Projektentwickler deutschlandweit mit neugebauten bzw. kernsanierten Büroflächen mit einem Volumen von rund 7,0 Mio. m^2, davon 2,0 Mio. m^2 bereits im Jahr 2022. Die nach wie vor hohe Nachfrage wird von einer Studie, die CBRE Research im Sommer 2021 hinsichtlich der zukünftig geplanten Büronutzung durchgeführt hat, untermauert. Demnach gehen knapp 80 Prozent der befragten Unternehmen davon aus, dass mindestens die Hälfte der Arbeitszeit im Büro stattfinden wird. Bereits jetzt befassen sich viele Post-Pandemie-Szenarien mit neuen bzw. angepassten Formaten. Hybride Arbeitsplatzgestaltung, Coworking, Digitalisierung sowie modern, flexibel und nachhaltig ausgestattete Büroflächen sind nur einige Schlagworte, die weiter an Bedeutung gewinnen werden. Gleichwohl können negative Folgen für den Büroimmobilienmarkt infolge einer vermehrten Nutzung von Home-Office und aufgrund von steigender Arbeitslosigkeit nicht ausgeschlossen werden.

Handelsimmobilien

Die nach wie vor andauernde Corona-Pandemie mit den durchgeführten Maßnahmen, Beschränkungen und Auswirkungen auf das Arbeits- und Privatleben machte auch im Jahr 2021 dem deutschen Einzelhandelsmarkt schwer zu schaffen. Insbesondere im sogenannten Non-Food-Bereich (z.B. Mode, Textilien, Schuhe, Elektrowaren) war und ist die Lage vieler Einzelhändler aufgrund des dynamischen Pandemieverlaufs angespannt. Der stationäre Handel musste nach Angaben des Handelsverbandes Deutschland (HDE) trotz einer temporären Erholung in den Sommermonaten teilweise drastische Umsatzeinbußen hinnehmen, die rund 30 Prozent unter den Umsätzen des Vorkrisenjahres 2019 lagen. Neben dem deutschlandweiten Lockdown Anfang des Jahres 2021 waren vor allem die Einführung der 2G-Regelung inmitten des ansonsten umsatzstarken Weihnachtsgeschäftes und Lieferengpässe hierfür ursächlich. Insgesamt wurde im Jahr 2021 im Einzelhandel nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes jedoch ein neuer Rekordumsatz erwirtschaftet. Demzufolge erzielte der Einzelhandel rund 3 Prozent mehr Umsatz als im bislang umsatzstärksten Jahr 2020. Dies ist insbesondere den Zuwachsraten des Online-Handels zu verdanken. Die o.g. Entwicklungen spiegeln sich auch im Retail-Investmentmarkt wider, der ebenfalls ein uneinheitliches Bild ergibt. Rund 8,7 Mrd. EUR wurden Analysten zufolge im Jahr 2021 in Einzelhandelsobjekte investiert. Im Vergleich zum Vorjahr (12,3 Mrd. EUR) entspricht dies erheblichen Einbußen. Auffällig ist, dass das gesunkene Investmentvolumen vor allem auf einen Rückgang von Portfolio-Deals zurückzuführen ist. Der hohe Vorjahreswert des gesamten Transaktionsvolumens kam insbesondere durch einige Unternehmensübernahmen und Beteiligungen zustande. Einzeldeals konnten im Jahr 2021 mit einem Volumen von ca. 4,9 Mrd. EUR das Vorjahresniveau ungefähr halten. Rund 70 Prozent des Kapitals, das 2021 in einzelhandelsgenutzte Immobilien investiert wurde, floss in Fachmarktzentren, Supermärkte und Discounter, die allesamt aufgrund ihrer systemrelevanten Stellung für Investoren attraktiv sind. Andere Teilsegmente, wie z.B. Shoppingcenter, Kauf- und Warenhäuser wurden gegenüber dem Vorjahreszeitraum weniger nachgefragt.

Logistikimmobilien

Einmal mehr bewies der deutsche Logistiksektor seine steigende Bedeutung für die Wirtschaft und das gesellschaftliche Leben. Mit einem Lager- und Logistikflächenumsatz von rund 9,1 Mio. m^2 wurde im Jahr 2021 ein Level erreicht, das nicht nur das Vorjahresergebnis um 34 Prozent und das bisherige Rekordjahr 2018 um 24 Prozent übertraf, sondern darüber hinaus auch noch 42 Prozent oberhalb des Zehnjahresdurchschnitts von rund 6,5 Mio. m^2 lag. Dieser Rekordumsatz lässt sich insbesondere durch den weiterhin im Wachstum befindlichen Onlinehandel begründen. Darüber hinaus spielten auch Umstrukturierungsprozesse in der Industrie, die Ausweitung von Neubauaktivitäten sowie die Neuorganisation von Lieferketten Experten zufolge eine entscheidende Rolle. Außerordentliche Ereignisse wie die nach wie vor andauernde Corona-Pandemie oder die Blockade im Suezkanal ab März 2021 zeigten die Notwendigkeit dieser Neuorganisation. Erheblich längere Lieferzeiten im Konsumgüterbereich sowie Störungen des insbesondere in der industriellen Produktion vorherrschenden Just-in-Time-Fertigung führen einerseits zu einem zusätzlichen Bedarf an Logistik- und Lagerflächen und andererseits zu einer teilweisen Verlagerung der Produktion näher an den heimischen Absatzmarkt. Im Zuge dieser Entwicklungen lag im Jahr 2021 folgerichtig ersten Erhebungen zufolge auch das Investmentvolumen auf einem Rekordhoch. Mit rund 10,2 Mrd. EUR und einem Anteil von ca. 9,3 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen floss so viel Kapital in Distributions-, Produktions- und Lagerflächen, so dass der Logistiksektor nach Büro und Wohnen die drittwichtigste Sparte wurde. Beim Blick auf die wesentlichen Logistik-Standorte Deutschlands wird deutlich, dass sich das im Jahr 2021 erwirtschaftete Wachstumsplus breit verteilt. Alle bedeutenden Logistikteilmärkte wie z.B. Berlin, Stuttgart, Köln oder Hamburg konnten ihre Umsätze steigern. Düsseldorf und Frankfurt verdoppelten sogar jeweils ihre Flächenumsätze im Vergleich zum Vorjahr. Das Ruhrgebiet erzielte das zweitbeste Resultat aller Zeiten. Insgesamt könnte das Wachstum des Logistikbereichs sogar noch höher sein, wurde und wird aber Experten zufolge durch die Angebotssituation limitiert. Im Laufe des Jahres 2021 konnte die hohe Nachfrage nach Logistikflächen nur teilweise durch Neubauten kompensiert werden. Dadurch, dass insbesondere innerstädtische Gebiete stark umkämpft sind, werden Standorte in Randgebieten und außerhalb der großen Logistikregionen zunehmend attraktiv. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie die Nachfrageseite mit den steigenden Kaufpreisen für Bestandsimmobilien einerseits und dem Mangel an Gewerbebauland sowie den höheren Baukosten und Grundstückspreisen andererseits umgeht.

Hotelimmobilien

Bekanntermaßen gehörte das Hotelimmobiliensegment, das jahrelang insbesondere durch den Boom an Städtereisen und einem hohen Anteil an Geschäftsreisen ein stetiges Wachstum zu verzeichnen hatte, bereits im Jahr 2020 zu den am stärksten von der Corona-Pandemie beeinträchtigten Branchen. Auch im Jahr 2021 kam der deutsche Hotelmarkt infolge der verhängten Lockdowns, Ausgangssperren und Kontaktbeschränkungen zeitweise fast zum Erliegen. In den Monaten Januar bis April 2021 lag die Anzahl der Übernachtungen in deutschen Beherbergungsstätten jeweils im einstelligen Millionenbereich. Erst durch die infolge des geringeren Infektionsgeschehens bei gleichzeitig steigenden Impfquoten ermöglichten Lockerungen im Sommer 2021 konnte der Hotelmarkt spürbar aufatmen und beispielsweise im August 2021 deutschlandweit rund 56 Mio. Übernachtungen verzeichnen. In den Sommermonaten zeigte sich auch, dass sich insbesondere durch die unterdurchschnittliche Anzahl internationaler Gäste B-Städte (z.B. Bonn, Bremen, Dortmund oder Leipzig) kurzfristig schneller erholen konnten, als es bei A-Städten (z.B. Berlin, Hamburg, Köln oder München) der Fall war. Im August 2021 wurden 84 Prozent (B-Städte) bzw. 71 Prozent (A-Städte) des Übernachtungsaufkommens des Augusts des Vorkrisenjahres 2019 erreicht. Durch die hohe Nachfrage inländischer Urlauber profitierten auch Hotels in klassischen nord- und süddeutschen Ferienregionen. Erhebungen zufolge lag die Übernachtungszahl für 2021 bei 311,4 Mio. (Gesamtjahr 2020: 302,9 Mio.), so dass der Vorjahreswert um fast 10 Mio. Übernachtungen übertroffen werden konnte. Eine leichte Erholung konnte auch hinsichtlich der Investitionstätigkeit im Jahr 2021 festgestellt werden. Mit einem Investmentvolumen in Höhe von rund 2,5 Mrd. EUR wurde das langjähre Mittel zwar um 25 Prozent verfehlt, gegenüber 2020 allerdings ein Zuwachs von 15 Prozent erzielt. Analysten zufolge ist dies vor allem auf die steigenden Aktivitäten im vierten Quartal 2021 zurückzuführen, seitdem sich viele Investoren bereits auf das Post-Corona-Szenario konzentrieren und sich für die Zeit nach der Pandemie positionieren. Weil neben Family Offices (19,2 Prozent aller Hotelinvestments) auch Projektentwickler (11,6 Prozent aller Hotelinvestments) ein Rekordergebnis erzielen konnten, unterstreicht dies Marktbeobachtern zufolge eine neue Zuversicht für diese Assetklasse. Die Gesamtsituation sollte sich nach Ansicht der Analysten insbesondere für die Freizeithotellerie zeitnah verbessern, sobald die vierte Pandemiewelle abgeflacht ist und entsprechende Restriktionen aufgehoben wurden. Gleichzeitig wird abzuwarten sein, wie lange die coronabedingten Einschränkungen andauern und inwieweit der coronabedingt verstärkte Trend zur Abkehr von Geschäftsreisen hin zu Videokonferenzen und anderen digitalen Alternativen auch in der Post-Corona Zeit anhält und somit für eine weiterhin niedrige Nachfrage in der Hotellerie sorgen wird.

Pflegeimmobilien

Die Alterung der Bevölkerung in Deutschland schreitet stetig voran. Lag das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland im Jahr 2011 noch bei 43,9 Jahren, waren es 2020 bereits 44,6 Jahre. Im gleichen Zeitraum stieg der prozentuale Anteil der Einwohner mit einem Alter von 60 Jahren oder älter von 26,7 Prozent auf 28,9 Prozent der Gesamtbevölkerung. Aufgrund dieser demographischen Entwicklung und dem sich erhöhenden Anteil an Pflegebedürftigen bleiben Themen wie Pflege und Wohnformen im Alter nach wie vor im Mittelpunkt des Interesses. Der „RWI Pflegeheim Rating Report 2022“, kalkuliert auf Basis des 2019er Wertes (4,1 Mio.) bis 2030 und 2040 mit rund 4,9 bzw. 5,6 Mio. Pflegebedürftigen, was einem Anstieg von 20 Prozent bzw. 35 Prozent entspricht. Treten diese Prognosen so ein, werden bis 2040 weitere 322.000 stationäre Pflegeplätze benötigt. Dies ist wiederum gleichbedeutend mit dem zusätzlichen Bedarf an 124.000 und 210.000 Fachkräften in der stationären und ambulanten Pflege in einer ohnehin schon von Personalknappheit geprägten Branche. Für Investoren ist diese Assetklasse seit jeher nicht nur aufgrund der demografischen Entwicklungen, sondern auch aufgrund der Unabhängigkeit von der Konjunktur, konstant hohen Auslastungszahlen, oftmals langfristigen Mietverträgen und der das Angebot übersteigenden Nachfrage sehr interessant. Erhebungen zufolge wurde im Jahr 2021 ein Kapital in Höhe von rund 3,8 Mrd. EUR investiert, was einem neuen Allzeithoch in diesem Segment entspricht. Betrachtet man Investitionen im erweiterten Bereich der Healthcare-Immobilien, wozu neben Pflegeheimen auch Gesundheitsimmobilien und Betreutes Wohnen gezählt werden, betrug das Transaktionsvolumen im Jahr 2021 sogar 4,43 Mrd. EUR, was dem Doppelten des Zehnjahresdurchschnitts entspricht. Rund 1 Mrd. EUR bzw. 22 Prozent des Gesamtumsatzes resultierten aus Projektentwicklungen. Ob und inwieweit dieser Anteil in den kommenden Jahren noch weiter steigen kann, bleibt abzuwarten. Hohe Grundstücks- und Baukosten sowie der generelle Mangel an Bauland könnten Projekte ausbremsen. Neben Neubauten benötigt der Markt auch Modernisierungen der Bestandsimmobilien, da Analysten zufolge rund 41 Prozent der in Deutschland befindlichen Pflegeheime 20 Jahre oder älter sind und somit häufig nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen.

Wohnimmobilien

Auch im zweiten Pandemiejahr war diese Assetklasse bei Investoren nach wie vor sehr gefragt. Nach zwei ohnehin schon starken Vorjahren konnte im Jahr 2021 im Wohnsegment weiteres Wachstum erzielt werden. Bundesweit wurden rund 51 Mrd. EUR in größere Wohnungsbestände investiert, was etwas weniger als der Hälfte des insgesamt in Immobilien investierten Kapitals entspricht. Dieses Rekordergebnis wurde unter anderem durch die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia getrieben, wenngleich auch ohne den Einmaleffekt dieser Transaktion das Ergebnis deutlich über dem Vorjahreswert gelegen hätte. Bedingt durch Milliarden-Deals wie Deutsche Wohnen/Vonovia oder auch den Verkauf des Akelius-Portfolios an die schwedische Heimstaden Gruppe nahmen Bestandsportfolios mit rund 81 Prozent den größten Anteil der Investitionen ein. Lagen im Jahr 2020 noch rund zwei Drittel aller Wohninvestments in einer Größenklasse von jeweils über 100 Mio. EUR, waren es im Folgejahr entsprechend fast 81 Prozent. Auch die Steigerung des Anteils der einheimischen Investoren von 50 Prozent auf ca. 80 Prozent hat seinen Hauptgrund im o.g. Mega-Deal. Insgesamt sind Experten zufolge die Rahmenbedingungen für Wohninvestments weiterhin gut. Als Treiber werden u.a. die vor allem in den Ballungsräumen vorherrschenden hohen Mieternachfragen, stabile Auslastungsquoten und damit verbunden sichere Mietzahlungen genannt. Zukünftig könnte noch positiv hinzukommen, dass Themen wie Mikrowohnen und Studentisches Wohnen infolge von Wiederaufnahmen von Präsenzveranstaltungen an Universitäten auch für Investoren weiter in den Fokus rücken. Darüber hinaus sind die wohnungspolitischen Ziele der neuen Bundesregierung darauf ausgelegt, den deutschen Wohnungsbau in den kommenden Jahren zu stärken. Dies soll vor allem durch die Schaffung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen (u.a. auch im sozialen Wohnungsbau) und durch die Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung ermöglicht werden. Es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit die Forderung der Finanzaufsicht BaFin an die deutschen Banken, einen milliardenschweren Risikopuffer in Bezug auf die Finanzierung von Wohnimmobilien zu bilden, höhere Zinsen und damit eventuell nachlassende Investitionstätigkeiten zur Folge haben wird.

Geschäftsverlauf

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat im Geschäftsjahr 2021 die Vermögensverwaltung für 25 alternative Investmentvermögen (AIF) erbracht. Die Assets under Management - ohne Spezial-AIF - haben sich zum 31.12.2021 aufgrund von Verkäufen auf rund 135 Mio. EUR verringert, die Nettoinventarwerte der verwalteten Investmentvermögen - ohne Spezial-AIF - haben sich zum 31.12.2021 auf rund 132 Mio. EUR erhöht. Dieses ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass der Vertrieb der Anteile an der HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG mit einem Gesamtvolumen von rund 29,98 Mio. EUR wiederum erfolgreich im Dezember 2021 geschlossen werden konnte.

Weiterhin erlangte in 2021 folgendes neues KVG-Mandat die BaFin-Gestattung:

Die HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG konnte als direktes Nachfolgeprodukt mit Gestattung der BaFin vom 23.12.2021 unverzüglich in den Vertrieb gehen. Damit wurde die bewährte Zweitmarktfonds-Produktlinie der HTB wiederholt in Folge erfolgreich fortgesetzt.

Die HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG im Bereich Erstmarkt Immobilien erhielt am 27.01.2022 die Vertriebsgestattung. Der Vertriebsstart ist ebenfalls erfolgt.

Weiterhin befindet sich derzeit ein Publikums - AIF im Bereich Private Equity in der Konzeption. Die BaFin Einreichung ist für März 2022 vorgesehen.

Alle neuen Mandate werden zum weiteren erfolgreichen Ausbau der bisherigen Geschäftsfelder im Bereich Immobilien Zweitmarkt und Erstmarkt und die Erschließung des neuen Geschäftsfeldes Private Equity führen.

Darüber hinaus verstärkt Herr Stefan Litterscheidt als Geschäftsleiter Vertrieb seit dem 17.05.2021 und Herr Alexander Lang seit dem 01.03.2022 für den Bereich Private Equity das erfahrene Team der Geschäftsleitung der HTB.

Am 31. Dezember 2021 verwaltete die HTB die nachfolgenden Investmentvermögen:

Publikums-AIF:

HTB 6. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

HTB 7. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG

HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG

AIW Invest Michelson GmbH & Co. geschlossene Investment GmbH & Co. KG (in Abwicklung)

Silberlake Wohnen Fonds 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (in Abwicklung)

Spezial-AIF:

HTB Erste Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

HTB Zweite Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

HTB Dritte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

HTB Vierte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

HTB Fünfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

HTB Sechste Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

HTB Achte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

HTB Neunte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

HTB Zehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

HTB Elfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

HTB Zwölfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

HTB Dreizehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

HTB Vierzehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

HTB Zweitmarkt Spezial Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG

Ertragslage

Der Nettoprovisionsertrag (als Saldo der Provisionserträge und -aufwendungen) beträgt für das Geschäftsjahr 2021 5.026 TEUR und ist im Vergleich zum Vorjahr (2.011 TEUR) deutlich um 149,93 % gestiegen. Die Erträge aus Beteiligungen konnten von 5 TEUR auf TEUR 282 gesteigert werden. Grund für den Anstieg des Nettoprovisionsertrags und der Erträge aus Beteiligungen sind insbesondere die Ergebnisbeteiligungen in Höhe von insgesamt TEUR 3.104 an den erfolgreichen Verkäufen von zwei Immobilienfonds (HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 2 GmbH & Co. KG und HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 GmbH & Co. KG). Die Gesamtaufwendungen entfallen in Höhe von 1.496 TEUR (Vorjahr: 1.126 TEUR) auf die Personalaufwendungen und in Höhe von 813 TEUR (Vorjahr: 635 TEUR) auf andere Verwaltungsaufwendungen. Während die Steigerung der Personalaufwendungen im Wesentlichen auf die veränderte Struktur durch die Eingliederung von Vertriebsmitarbeitern und die Erweiterung der Geschäftsleitung zurückzuführen ist, sind die Verwaltungsaufwendungen im Verhältnis zur Gesamtleistung nur geringfügig angestiegen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem deutlich positiven Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.878 TEUR (Vorjahr: 250 TEUR).

Finanzlage

In der nachfolgenden Darstellung werden die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelmittelbestandes aufgezeigt.

Kapitalflussrechnung	2021 TEUR	2020 TEUR
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.328	232
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-35	-22
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.410	-160
Zahlungswirksame Veränderungen	883	51
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	977	927
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.860	977

Der Finanzmittelbestand betrug am Bilanzstichtag 1.860 TEUR und beinhaltet u. a. die Kapitalanforderungen des § 25 KAGB, welche auf einem separaten Konto bei der Norddeutsche Landesbank - Girozentrale -, Hannover (Nord/LB) hinterlegt sind. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war durch Ausschüttungen an die Gesellschafterin und durch die Rückführung des Darlehens an die Deutsche Fondstreuhand gekennzeichnet. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert.

Vermögenslage

Vermögenslage	2021		2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Barreserve	0	0,0	0	0,0
Forderungen an Kreditinstitute	1.860	50,8	977	43,5
Forderungen an Kunden	1.177	32,1	754	33,6
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0,0	50	2,2
Beteiligungen	8	0,2	11	0,5
Anteile an verbundenen Unternehmen	1	0,0	1	0,0
Immaterielle Vermögensgegenstände	47	1,3	67	3,0
Sachanlagen	271	7,4	303	13,5
Sonstige Vermögensgegenstände	281	7,7	64	2,8
Rechnungsabgrenzungsposten	18	0,5	21	0,9
Bilanzsumme	3.663	100,0	2.249	100,0
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3	0,1	27	1,2
Sonstige Verbindlichkeiten	167	4,6	676	30,1
Passive latente Steuern	15	0,4	6	0,3
Rückstellungen	1.218	33,3	242	10,7
Eigenkapital	2.260	61,7	1.297	57,7
Bilanzsumme	3.663	100,0	2.249	100,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 1.414 TEUR erhöht. Auf der Aktivseite ist die Erhöhung der Bilanzsumme vorwiegend auf den im Vergleich zum Vorjahr deutlich höheren Bestand der Forderungen an Kreditinstitute zurückzuführen. Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital durch den Bilanzgewinn erhöht, ebenso sind die Rückstellungen (insbesondere die Steuerrückstellungen aufgrund des besseren Ergebnisses) deutlich gestiegen, wogegen die sonstigen Verbindlichkeiten - insbesondere durch eine Darlehensrückzahlung - um 509 TEUR auf 167 TEUR abgebaut wurden. Die Eigenkapitalquote hat sich von 57,7 % im Vorjahr auf 61,7 % weiter verbessert. Die Eigenkapitalrendite konnte von 18% im Vorjahr auf 154% im Geschäftsjahr gesteigert werden.

Zur Sicherstellung der Liquidität der KVG hatte die Deutsche Fondstreuhand GmbH der KVG Darlehen in Höhe von 530 TEUR zur Verfügung gestellt. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte die vollständig Tilgung des Restdarlehens von TEUR 370 zuzüglich aufgelaufener Zinsen.

Gesamtaussage

Das Jahr 2021 war insgesamt weiterhin geprägt durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Nahezu alle Wirtschaftsbereiche waren davon betroffen. Gleichwohl ist es trotz dieser Ausgangslage gelungen, die positive Tendenz deutlich auszubauen und zu stabilisieren. Dazu beigetragen hat auch der erfolgreiche Abschluss des weiteren größeren Zweitmarktfonds der HTB-Gruppe, der HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG, mit erneut rund 29,98 Mio. EUR und die wiederum nahtlose Realisierung des Anschlussproduktes HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG. Die Reihe der erfolgreichen Zweitmarktfonds der HTB wird damit erfolgreich fortgesetzt.

Weiterhin ist es gelungen, zwei Erstmarktimmobilienfonds durch Verkauf der Immobilien für die Anleger sehr erfolgreich zu verwerten. Dies trug durch die Erfolgsbeteiligung maßgeblich zum erfolgreichen Geschäftsergebnis in 2021 bei.

Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie ist das Gesamtergebnis dennoch deutlich positiver als das Vorjahr. Ein Grund sind die deutlich gestiegenen Provisionserträge durch vorgenannte Erfolgsbeteiligung, insbesondere auch bei deutlicher Senkung der Provisionsaufwendungen (69,25% % geringer als im Vorjahr). Ursächlich für den Rückgang der Provisionsaufwendungen ist insbesondere der Wegfall von Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, die bei neu aufgelegten AIF nunmehr zwischen AIF und Vertriebsgesellschaft direkt abgerechnet werden (dadurch ebenfalls Reduzierung der Provisionserträge). Ebenso wurde eine nur geringfügige Steigerung der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen (TEUR 178 höher als im Vorjahr) bei deutlich gestiegener Eigenkapitalrendite (154% zu 18% im Vorjahr) erreicht.

Die Ergebnisprognose des Vorjahres (TEUR 200) konnte im Zweitmarkt und Erstmarktbereich deutlich übertroffen werden, da ein Jahresüberschuss von TEUR 2.003 erreicht wurde. Die Erweiterung des Geschäftsbereiches Erstmarktimmobilien wurde mit Auflage des HTB Immobilienfonds Nr. 5 prognosegemäß erreicht.

Die Vermögens- Finanz- und Ertragslage wird von der Geschäftsleitung als gut beurteilt.

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Die Geschäftsleitung der HTB legt jährlich eine zur Geschäftsstrategie konsistente Risikostrategie fest. Aus ihr werden die Risikoprofile und Risikolimits abgeleitet, die im Zuge des Risikomanagementprozesses fortwährend zu überwachen sind. Die Risikostrategie der HTB ist darauf ausgerichtet, Risiken zu operationalisieren und aktiv zu steuern. Mit Hilfe von für alle Mitarbeiter transparenten Prozessen und Systemen sind die frühzeitige Identifikation von Risiken und die zeitnahe Einleitung von Gegenmaßnahmen gewährleistet. Im Rahmen der Risikosteuerung werden alle im Verlauf des Risikomanagementprozesses identifizierten und als wesentlich bewertete Risiken durch geeignete Maßnahmen gesteuert. Die eingesetzten Maßnahmen tragen dabei gleichermaßen zu einer Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses und zur Einhaltung gesetzlicher bzw. interner Risikovorgaben bei.

Der Risikomanagementprozess der HTB ist unterteilt in die Teilprozesse Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung von Risiken sowie deren Kommunikation. Es wird zwischen den Risikoarten Adressenausfallrisiko, Marktpreisrisiko, Liquiditätsrisiko und operationelles Risiko unterschieden. Ad-hoc-Risikomeldungen bei plötzlich auftretenden Risikoveränderungen ergänzen den Prozess. Sie sind in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit außergewöhnlichen Vorfällen zu erstellen. Darunter können vor allem Überschreitungen von definierten Schwellenwerten verstanden werden. Ad-hoc-Risikomeldungen stellen sicher, dass wesentliche zwischen zwei Turnusmeldungen identifizierte Risiken oder erhebliche Veränderungen der Risikosituation zeitnah an das Risikomanagement und die Geschäftsführung gemeldet werden.

Die Identifikation von Risiken stellt den Ausgangspunkt für einen funktionsfähigen Risikomanagementprozess dar, da nur wahrgenommene Risiken bewertet werden können. Die Risikoidentifizierung erfolgt jährlich im Rahmen einer Risikoinventur durch die Risiko-Verantwortlichen und mündet in einen Risikokatalog für die KVG und jeden einzelnen AIF. Für alle Risiken wird von den Verantwortlichen anhand festgelegter Methoden und Verfahren eingeschätzt, mit welcher Eintrittswahrscheinlichkeit die identifizierten Risiken eintreten können und welche potenziellen Schäden mit ihnen für die KVG und der von ihr verwalteten Fonds einhergehen. Daraus ergibt sich eine Einschätzung bezüglich der Quantifizierung und Gewichtung eines Risikos. Im Zuge der Risikosteuerung und Überwachung wird geprüft, ob die vorhandenen Maßnahmen ausreichend sind, um das bestehende Gefährdungspotential wirksam zurückzuführen. Die regelmäßige Berichterstattung und Dokumentation der Risiken an die Unternehmensleitung ist ein wesentlicher Eckpunkt für einen funktionierenden Überwachungskreislauf. Zur Unterstützung werden Frühwarnindikatoren festgelegt und überwacht.

Es wird auf ein Risikomanagementsystem zurückgegriffen, das die aktuellen gesetzlichen Anforderungen erfüllt. In ihm werden alle relevanten Risikoarten und alle Phasen des o. a. Risikomanagementprozesses erfasst. Der Geschäftsführung ist es so möglich, sich jederzeit einen Überblick über die wesentlichen Risiken zu verschaffen, diese zu beurteilen und die erforderlichen Maßnahmen zu ihrer Begrenzung zu ergreifen.

Als prozessunabhängige Kontrollinstanz gewährleistet die interne Revision der HTB die Einhaltung der internen Kontrollverfahren und überprüft die Wirksamkeit des gesamten Risikomanagementprozesses.

Risikolage im Berichtszeitraum

Marktrisiken

Das Geschäftsmodell der HTB ist auf die Konzeption KAGB-konformer AIF, deren Portfolioverwaltung und Risikomanagement sowie die Erbringung von Service-KVG-Leistungen ausgerichtet. Eine mangelnde Zugriffsmöglichkeit auf Sachwerte und Beteiligungen sowie eine fehlende Investitionsbereitschaft auf Seiten der Anleger hätte erhebliche Auswirkungen auf den zukünftigen Cash flow sowie die Ertragslage der Gesellschaft. Darüber hinaus sind die laufenden Verwaltungsvergütungen von der NAV-Entwicklung der Investmentvermögen abhängig. Veränderungen der NAV-Entwicklung aufgrund von Markteinflüssen haben damit auch Auswirkungen auf die laufenden Erträge der Gesellschaft. Zudem steht die HTB mit anderen Kapitalverwaltungsgesellschaften im Wettbewerb.

Es besteht das Risiko, dass die aktuelle Ausbreitung des Corona-Virus erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringt. Beispielsweise können Miet- oder Pachtzahlungen bei den Immobilien verschoben werden oder entfallen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sein, Leerstandsraten steigen, Wertminderungen eintreten und generell Immobilienverkäufe erschwert sein. Es besteht das Risiko, dass bei der Wertermittlung bei Ankauf von Immobilienfonds die vorgenannten Faktoren nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Dies würde insgesamt zu geringeren Einnahmen der Gesellschaft aus den Immobilienfonds führen. Generell sind Ausmaß und Folgen der Corona-Pandemie, insbesondere auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung bei Immobilien derzeit noch nicht vollends absehbar.

Liquiditätsrisiken

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich durch die Erträge aus der erfolgreichen Platzierung der HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG, die Erfolgsbeteiligung und die laufenden Erträgen aus der Verwaltung der Investmentvermögen keine Liquiditätsrisiken ergeben. Das verwaltete Vermögen lässt einen kostendeckenden Betrieb zu.

Operationelle Risiken

Der Erfolg der KVG ist durch die geringe Unternehmensgröße von einer begrenzten Anzahl von Schlüsselpositionen abhängig. Zur Erreichung der Unternehmensziele ist die HTB darauf angewiesen diese langfristig zu binden und in notwendigem Umfang weitere qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen. Die HTB hat bestimmte Prozesse und Tätigkeiten wie Compliance und Datenschutz, Geldwäsche, Interne Revision und Rechnungswesen an verschiedene Unternehmen ausgelagert. Es könnte daher hinsichtlich der ausgelagerten Tätigkeiten zu fehlerhafter oder nicht fristgerechter Leistungserbringung kommen, aus der Schäden am verwalteten Vermögen oder an der Reputation der HTB entstehen. Mit einer sorgfältigen Prüfung im Auswahlprozess und einem laufenden Auslagerungscontrolling wirkt die KVG diesem Risiko entgegen. Im Berichtszeitraum haben die Auslagerungsunternehmen ihre Tätigkeiten vertragsgemäß und ohne Beanstandung erbracht.

Nicht zuletzt aufgrund der Covid-19 Pandemie sind die Vertriebsmöglichkeiten im Geschäftsjahr zurückgegangen. Hier besteht das Risiko, dass die geplanten Vertriebszahlen und damit der geplante Einwerbungsverlauf nicht erreicht werden kann. Dies hätte insoweit indirekte Folgen, da das nötige Ankaufsvolumen für die Portfoliofonds nicht in der geplanten Höhe zur Verfügung steht. Mögliche Risiken für den Einwerbungsverlauf der HTB-Fonds ergeben sich künftig auch durch die ab dem 2. August 2022 in Kraft tretenden strengeren Nachhaltigkeitsanforderungen in der Anlageberatung. Danach dürfen an Anleger mit Nachhaltigkeitspräferenzen nur noch Finanzprodukte vertrieben werden, die bestimmte Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen. Die sich derzeit im Vertrieb befindenden Produkte von HTB erfüllen diese Anforderungen nicht.

Finanzielle Risiken

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der HTB ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Die HTB hat ausschließlich originäre Finanzinstrumente im Einsatz. Hierzu zählen am Bilanzstichtag täglich fällige Forderungen gegen Kreditinstitute, Forderungen gegen Kunden, sonstige Vermögensgegenstände und sonstige Verbindlichkeiten. Diese Finanzinstrumente entstehen im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit, so dass eine Vermeidung von Risiken möglich ist. Guthaben bei Kreditinstituten werden nur bei bonitätsstarken Banken mit einer guten Reputation hinterlegt. Die Gesellschaft nimmt zum Bilanzstichtag weiterhin keine Kreditlinien von Kreditinstituten in Anspruch.

Geschäftsbeziehungen werden grundsätzlich nur mit Geschäftspartnern eingegangen, die über eine gute Reputation verfügen. Die entstandenen Ansprüche werden in Bezug auf ihre Fälligkeit laufend überwacht. Bei Zahlungsverzug sorgt ein effizientes und zeitnahes Mahnwesen für die Geltendmachung der Ansprüche.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind ebenfalls als Finanzinstrumente zu klassifizieren. Hierzu zählen insbesondere die Steuerverbindlichkeiten sowie Dienstleistungsverbindlichkeiten aus der operativen Geschäftstätigkeit. Die Zielsetzung besteht in einer in einer fristgerechten Begleichung der Verbindlichkeiten.

Die Finanzinstrumente der Gesellschaft unterliegen derzeit keinem erkennbaren bzw. wesentlichen Marktrisiko.

Gesamtbewertung der Risikosituation

Die wesentlichen Risiken resultieren aus dem Beschaffungsrisiko von Assets, Risiken aus Auslagerungssachverhalten sowie einem Personalrisiko. Es ist ein Risikomanagementsystem etabliert, das die Geschäftsführung in die Lage versetzt, Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag und für das folgende Geschäftsjahr derzeit nicht erkennbar.

Chancenbericht

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war in 2021 stark geprägt durch die Auswirkungen der Covid-19- Pandemie. Gleichwohl wird im Jahr 2022 von der HTB weiterhin ein stabiler Markt für sachwertorientierte, unternehmerische Beteiligungen erwartet. Für den Vertrieb der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG und der HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG als Erstmarktprodukt werden daher in 2022 gute Chancen gesehen.

Weiterhin sind Erstmarkt-Immobilienfonds als Publikums- und/oder Spezial-AIF in Vorbereitung. Der Immobilienbeschaffungsmarkt ist diesbezüglich nicht einfacher als in den Vorjahren, gleichwohl werden mittlere bis gute Chancen in der Beschaffung von Erstmarkt-Immobilien gesehen. Insbesondere wurde auch eine Sonderkonzeption, als sog. § 6b EstG-AIF aufgelegt (Die HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG). Hier sollen weitere Produkte folgen.

Als mittelständisch geprägter Anbieter von Kapitalanlagen ist die HTB darauf angewiesen, Produktnischen zu besetzen. Zusätzlich wurde das Unternehmensfeld Service-KVG erschlossen, welches ebenfalls weitere Chancen auf entsprechende Erträge bietet. Hiermit wendet sich die HTB gezielt an neue Kunden, für die neue Produkte und Lösungen, die sich unter Beachtung von Rendite und Risiko gezielt an speziellen Kundenwünschen orientieren, entwickelt werden. Service-KVG-Leistungen sollen auch weiterhin ausgewählten Partnern angeboten werden. Ein Produkt im Bereich Private Equity befindet sich derzeit in der Endphase der Konzeption und wird zeitnah die Vertriebsgestattung der BaFin erlangen. Diesbezüglich werden von den Bereichen Erstmarkt - Immobilien und Private Equity entsprechende Chancen für das Geschäftsjahr 2022 gesehen.

Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2022 ist nach Auffassung der Geschäftsführung und der Gesellschafter als stabile Geschäftsbasis im Bereich Zweitmarkt und Erstmarkt - Immobilien zu verstehen. Mit dem Vertrieb der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG hat man wieder an das bewährte Zweitmarktfondskonzept angeknüpft. Die erfolgreiche Realisierung der HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG setzt die Reihe der Erstmarkt - Immobilien fort. Ebenso wurde das erste Produkt im Bereich Private Equity / Venture Capital aufgelegt. Die erfolgreiche Realisierung dieser Produkte wird ebenfalls zum erfolgreichen Verlauf des Geschäftsjahres beitragen.

Deshalb wird in wirtschaftlicher Hinsicht für das Geschäftsjahr 2022 ein positives Ergebnis in Höhe von rund 500 TEUR erwartet. Zu berücksichtigen ist aber, dass die Ausbreitung des Corona-Virus erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringt, deren Ausmaß und Folgen derzeit noch nicht absehbar sind. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis weiterhin in erheblicher Hinsicht beeinflussen.

Für das Geschäftsjahr 2022 ist die Fortsetzung und Erweiterung der bisherigen Produkte geplant. Der Vertrieb der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG und der HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG hat begonnen und wird zum positiven Ergebnis beitragen. Damit wird die wieder zunehmende Anzahl von Investmentvermögen in der Verwaltung zu einer Steigerung der kontinuierlichen Einnahmen führen.

Des Weiteren ist der Ausbau und die Erschließung des Geschäftsbereiches im Bereich Private Equity geplant. Die Gesellschaft wird die personellen Kapazitäten dem Geschäftsumfang anpassen und weiter in die Optimierung von Geschäftsprozessen investieren.

Bremen, den 31. März 2022

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

gez. Andreas Gollan

gez. Dr. Peter Lesniczak

gez. Jochen Gedwien

gez. Stefan Litterscheidt

gez. Alexander Lang

Der nachfolgende Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den vollständigen Jahresabschluss zum 31.12.2021.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

• entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

• vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

• identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

• gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

• beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

• ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

• beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

• beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

• führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, den 31. Mai 2022

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Dr. Christian Reibis, Wirtschaftsprüfer

gez. Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer