HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

Bremen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva		**31.12.2022**	**31.12.2021**
	EUR	**EUR**	**EUR**
1. Barreserve			
Kassenbestand		210,74	209,01
2. Forderungen an Kreditinstitute			
täglich fällig		1.680.386,11	1.859.813,69
3. Forderungen an Kunden		1.126.511,06	1.177.088,91
4. Beteiligunge		10.000,00	8.000,00
5. Anteile an verbundenen Unternehmen		51.500,00	1.002,00
6. Immaterielle Anlagewerte			
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	27.643,00		46.073,00
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.805,00		731,00
		32.448,00	46.804,00
7. Sachanlagen		244.205,00	271.317,00
8. Sonstige Vermögensgegenstände		296.015,15	281.085,39
9. Rechnungsabgrenzungsposten		36.595,00	18.400,00
		3.477.871,06	**3.663.720,00**
Passiva		**31.12.2022**	**31.12.2021**
	EUR	**EUR**	**EUR**
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
andere Verbindlichkeiten			
täglich fällig		0,00	2.975,00

Aktiva		31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
2. Sonstige Verbindlichkeiten		270.554,36	166.753,21
3. Passive latente Steuern		8.921,78	14.708,81
4. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	262.384,24		874.487,40
b) andere Rückstellungen	262.131,00		344.643,96
		524.515,24	1.219.131,36
5. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	150.000,00		150.000,00
b) andere Gewinnrücklagen	100.000,00		100.000,00
c) Bilanzgewinn/Bilanzverlust	2.423.879,68		2.010.151,62
		2.673.879,68	2.260.151,62
		3.477.871,06	**3.663.720,00**
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		0,00	336.000,00
2. Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen in EUR: 24 (Vj.: 25)		140.035.869,06	132.491.279,81

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

		2022	2021
	EUR	EUR	EUR
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften		166,67	1.336,11
2. Zinsaufwendungen		-2.215,14	-12.652,16
3. Laufende Erträge aus Beteiligungen		1.000,00	281.909,44
4. Provisionserträge		4.569.337,17	5.478.729,98
5. Provisionsaufwendungen		-1.639.270,26	-452.507,67
6. Sonstige betriebliche Erträge		303.779,50	118.072,26
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	-1.406.879,86		-1.298.061,72

		2022	2021
	EUR	EUR	EUR
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorgung und für Unterstützung	-229.578,77	-1.636.458,63	-198.050,58
darunter: für Altersversorgung EUR 4.406 (Vj.: EUR 5.184)			
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-900.484,08	-813.456,84
		-2.536.942,71	-2.309.569,14
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		-82.444,07	-85.250,22
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-67.300,65	-47.015,99
10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		0,00	-94.677,55
11. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		546.110,51	2.878.375,06
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-131.934,45	-875.008,85
13. Sonstige Steuern		-448,00	-454,00
14. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		413.728,06	2.002.912,21
15. Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr		2.010.151,62	7.239,41
16. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		2.423.879,68	2.010.151,62

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 2022, 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

Die Forderungen an Kunden haben in Höhe von TEUR 233 eine Restlaufzeit von mehr als drei Monaten bis ein Jahr; die übrigen Forderungen an Kunden haben eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten. Der Posten beinhaltet in Höhe von TEUR 25 Forderungen, die auf fremde Währung lauten. Von den Forderungen an Kunden entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 284 (Vorjahr: TEUR 364) 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 Kapitalgesellschaften.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 209 Forderungen aus der Weiterbelastung von Aufwendungen, davon TEUR 17 an verbundene Unternehmen.

Am Bilanzstichtag beinhaltet der Bilanzgewinn einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 2.010.

Die im Vorjahr unter der Bilanz angegebene Eventualverbindlichkeit aus der Besicherung einer Vertragserfüllungsbürgschaft wurde nicht in Anspruch genommen. Die Besicherung wurde im Geschäftsjahr 2022 aufgelöst.

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 115 auf Vorjahre.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u.a. mit TEUR 176 Kostenweiterbelastungen sowie mit TEUR 17 Vergütungen für Dienstleistungen an nicht unter das KAGB fallende geschlossene Fonds. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge entfallen in Höhe von TEUR 77 auf Vorjahre.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen mit TEUR 60 Vergütungen in Zusammenhang mit der Verwaltung elektronischer Daten.

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 177 p.a. Ein Teilbetrag von TEUR 153 (TEUR 155 ab dem Geschäftsjahr 2024) p.a. hat eine Restlaufzeit bis zum 30.04.2028, ein Teilbetrag von TEUR 13 p.a. hat eine Restlaufzeit bis zum 31.12.2024 sowie ein Teilbetrag von TEUR 11 (TEUR 7 für das Geschäftsjahr 2024) p.a. eine Restlaufzeit bis zum 01.09.2024.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers (ohne Umsatzsteuer) beläuft sich auf TEUR 69. Davon entfallen TEUR 24 auf Abschlussprüfungsleistungen und TEUR 45 auf sonstige Leistungen.

Die Beträge i. S. d. § 268 Abs. 8 HGB (Ausschüttungssperre) betragen TEUR 19 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	Steuerbilanz	Differenz
	TEUR	TEUR	TEUR
Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	28	0	28
Steuersatz			32,28%
Passive latente Steuern			9

Für das Vorjahr haben sich passive latente Steuern in Höhe von TEUR 15 ergeben, so dass sich die passiven latenten Steuern um TEUR 6 abgebaut haben.

Während des Geschäftsjahres waren durchschnittlich 16 Arbeitnehmer beschäftigt.

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

Herr Dr. Peter Lesniczak, Leiter Portfoliomanagement,

Herr Jochen Gedwien, Leiter Portfoliomanagement,

Herr Andreas Gollan, Leiter Risikomanagement,

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

Herr Stefan Litterscheidt, Leiter Vertrieb und Marketing.

Die im Jahresabschluss für die Tätigkeit der Mitglieder der Geschäftsführung enthaltenen Gesamtbezüge betragen TEUR 589.

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 (§ 285 Nr. 9 Buchstabe a und b HGB) verzichtet, da im Geschäftsjahr nur ein Mitglied Bezüge von der Gesellschaft erhalten hat.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 414 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 2.424 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bremen, den 31. März 2023

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

gez. Andreas Gollan

gez. Dr. Peter Lesniczak

gez. Jochen Gedwien

gez. Stefan Litterscheidt

gez. Alexander Lang

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde am 22.06.2023 genehmigt und festgestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2022	**Zugänge**	**Abgänge**	**Umbuchungen**	**31.12.2022**
	EUR	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**
1. Beteiligungen	8.000,00	1.000,00	0,00	1.000,00	10.000,00
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.002,00	51.499,00	1,00	-1.000,00	51.500,00
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	5.883,50	0,00	0,00	177.349,34
	263.614,80	5.883,50	0,00	0,00	269.498,30
4. Sachanlagen					
a) Geringwertige Vermögensgegenstände (Sammelposten)	48.461,52	4.291,53	0,00	0,00	52.753,05
b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	465.518,21	30.801,04	0,00	0,00	496.319,25
	513.979,73	35.092,57	0,00	0,00	549.072,30
Insgesamt	786.596,53	93.475,07	1,00	0,00	880.070,60

	Aufgelaufene Abschreibungen			
	01.01.2022	**Zugänge**	**Abgänge**	**31.12.2022**
	EUR	**EUR**	**EUR**	**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	46.075,96	18.430,00	0,00	64.505,96
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	170.734,84	1.809,50	0,00	172.544,34
	216.810,80	20.239,50	0,00	237.050,30

			Aufgelaufene Abschreibungen	
4. Sachanlagen				
a) Geringwertige Vermögensgegenstände (Sammelposten)	38.686,52	10.540,53	0,00	49.227,05
b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.976,21	51.664,04	0,00	255.640,25
	242.662,73	62.204,57	0,00	304.867,30
Insgesamt	459.473,53	82.444,07	0,00	541.917,60

		Nettobuchwerte
	31.12.2022	**31.12.2021**
	EUR	**EUR**
1. Beteiligungen	10.000,00	8.000,00
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	51.500,00	1.002,00
3. Immaterielle Anlagewerte		
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	27.643,00	46.073,00
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.805,00	731,00
	32.448,00	46.804,00
4. Sachanlagen		
a) Geringwertige Vermögensgegenstände (Sammelposten)	3.526,00	9.775,00
b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	240.679,00	261.542,00
	244.205,00	271.317,00
Insgesamt	338.153,00	327.123,00

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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 05.11.2014 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. Die vollständige Umsetzung ist aufgrund der deutlich komplexeren Ausführungsbestimmungen erst für 2024 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 (bis 31.12.2021) 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 (seit 01.01.2021) und Datenschutz (seit 01.01.2022) wurde auf die Security Assist GmbH, Dortmund ausgelagert. Das Unternehmen verfügt über eine besondere Fachexpertise und langjährige Erfahrung in den genannten Funktionen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Nachdem in den Vorjahren vor allem die Corona-Pandemie und die daraus resultierenden Maßnahmen und Auswirkungen einen Großteil des gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Lebens in Deutschland bestimmt hatten, traten im Jahr 2022 mit dem Krieg in der Ukraine, Inflation, Zinswende, Energiepreiskrise, Fachkräftemangel sowie weiterhin teilweise gestörten Lieferketten andere Themen in den Vordergrund. Trotz dieser Widrigkeiten erwies sich Deutschlands Wirtschaft als recht widerstandsfähig. Im Jahr 2022 nahm das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preis- und kalenderbereinigt um 1,8 Prozent zu. Den Analysten zufolge sind für das Wachstum u. a. positive Nachholeffekte nach der Corona-Pandemie ursächlich. Der private Konsum hat mit einer Wachstumsrate von rund 4,6 Prozent zugelegt, da die Bevölkerung wieder Reisen unternommen, die Gastronomie besucht und an Kultur- sowie Messeveranstaltungen teilgenommen hat. Vieles davon war in den Vorjahren pandemiebedingt nicht möglich. Gleichwohl nahm die Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2022 leicht ab, nachdem sich die deutsche Wirtschaft trotz schwieriger Bedingungen in den ersten drei Quartalen gut behaupten konnte. Der deutsche Außenhandel konnte zunächst ebenfalls von den Aufholeffekten profitieren, schwächte sich dann im Jahresverlauf jedoch u. a. im Zuge der Energiepreiskrise merklich ab. Hinzu kam Experten zufolge die nachlassende Nachfrage nach deutschen Exportprodukten (z. B. Maschinen oder Anlagen) als sensible Reaktion auf den konjunkturellen Abschwung der Weltwirtschaft. Infolge des starken Energie- und Rohstoffpreisanstieges sind die Importpreise im Jahresverlauf 2022 stärker gestiegen als die Exportpreise, weshalb sich das reale Austauschverhältnis der mit dem Ausland gehandelten Waren und Dienstleistungen deutlich verschlechtert hat. Betrachtet man unterschiedliche Wirtschaftsbereiche, wird für Analysten aus den vorliegenden Zahlen ersichtlich, dass insbesondere energieintensive Industriezweige, die von den hohen Energiekosten betroffen sind, zum Jahresende 2022 ihre Produktion abermals reduzieren mussten. Im Bereich der chemischen Industrie beispielsweise lag die Produktion im Dezember 2022 um 19,6 Prozent niedriger als im Dezember 2021. Auch in anderen Bereichen (z. B. Maschinenbau) ging die Ausbringung derweil deutlich zurück, während die Automobilindustrie merklich expandieren konnte und auch im verarbeitenden Gewerbe der fast kontinuierlich im Jahr 2022 festzustellende Abwärtstrend sich Ende 2022 nicht fortgesetzt hat. Im Baugewerbe haben sich nach Aussage von Experten u. a. steigende Zinsen und weiterhin hohe Materialkosten negativ ausgewirkt. Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland haben im Jahr 2022 nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt 0,6 Prozent weniger und nicht preisbereinigt 7,8 Prozent mehr umgesetzt als im Vorjahr. Während die realen Umsätze im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 noch um 3,1 Prozent stiegen, waren sie in der zweiten Jahreshälfte mit einem Minus von 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich rückläufig. Ursächlich hierfür waren Analysten zufolge vor allem die deutlich gestiegenen Verbraucherpreise. Zudem hatte der deutsche Einzelhandel im Jahr 2021 noch einen Rekordumsatz erwirtschaftet. Die im vergangenen Jahr vorherrschenden Themen (u. a. Preisanstiege, Unsicherheiten) haben zusammen mit einer Fluchtmigration nach Auskunft der Bundesagentur für Arbeit entsprechende Spuren auf dem deutschen Arbeitsmarkt hinterlassen. Aufgrund einer Erholung von den coronabedingten Konjunktureinbrüchen in den ersten Monaten des Jahres 2022 fiel die Bilanz von den reinen Zahlen her jedoch sogar leicht positiv aus: So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 195.000 auf 2.418.000 Menschen. Damit lag die Arbeitslosenquote im Jahresschnitt bei 5,3 Prozent und somit 0,4 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Ab Jahresmitte führte vor allem die Erfassung ukrainischer Geflüchteter zu einem Anstieg bei Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg die Erwerbstätigkeit (nach dem Inlandskonzept) mit 45,57 Millionen im Jahresdurchschnitt 2022 um 589.000 an. Nicht zu vernachlässigen ist, dass der Arbeitsmarkt auch im Jahr 2022 durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt wurde, die Inanspruchnahme aber im Vergleich zu den von der Corona-Krise stark beeinträchtigten Jahren 2020 und 2021 deutlich abgenommen hat. Wegen der erneut höheren Inanspruchnahme in Folge der Energiekrise im zweiten Halbjahr liegt der geschätzte Jahresdurchschnittswert laut Bundesagentur für Arbeit aber immer noch höher als im Vor-Coronajahr 2019. Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich nach Erhebungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 Prozent gegenüber 2021 erhöht. Damit lag die Jahresteuerungsrate deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren. Ursächlich für die historisch hohe Jahresteuerungsrate sind Experten zufolge vor allem die extremen Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine. Im Schlussmonat 2022 hat sich die Preisentwicklung etwas abgeschwächt, was in einer Inflationsrate von 8,6 Prozent resultierte, nachdem zwischenzeitlich sogar zweistellige Prozentwerte erreicht wurden. Die Dezember-Soforthilfe für Gas und Wärme spielte für die leichte Abschwächung eine wesentliche Rolle. Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich zum Jahreswechsel 2022/2023 zum vierten Mal in Folge verbessert. Das ifo-Geschäftsklima stieg im Januar 2023 auf 90,2 Zähler von 88,6 Punkten im Vormonat. Bankvolkswirte und Ökonomen hatten im Schnitt mit einem Anstieg in dieser Höhe gerechnet. Als Ursache für die leicht verbesserten Zukunftserwartungen in den Unternehmen und bei den Verbrauchern werden u. a. der voraussichtliche weitere Abbau von Materialengpässen in den kommenden Monaten sowie die Beschlüsse der Bundesregierung zur Gas- und Strompreisbremse genannt. Positive Signale kommen zudem von den zuletzt gestiegenen Auftragseingängen in der Industrie.

Büroimmobilien

Ein Kapital in Höhe von rund 66 Milliarden EUR wurde im Jahr 2022 in deutsche Immobilien investiert, was einem deutlichen Rückgang von 41 Prozent gegenüber dem Rekordjahr 2021 entspricht. Auch die ansonsten übliche Jahresendrallye blieb aufgrund der gestiegenen Risikofaktoren in Form des Kriegs in der Ukraine, globaler rezessiver Tendenzen, höherer Finanzierungskosten und unterschiedlichen Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite Experten zufolge aus. Das Transaktionsvolumen liegt jedoch nur 7 Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Abermals standen Büroimmobilien in der Gunst der Investoren mit einem Anteil von einem Drittel bzw. 22 Milliarden EUR auf dem ersten Platz. Ausschlaggebend hierfür war insbesondere das erste Quartal 2022, in dem trotz Unsicherheiten rund um die Themen Home Office und New Work ein Rekordergebnis von knapp 10 Milliarden EUR umgesetzt wurde. Rund dreiviertel des Büroinvestmentvolumens entfiel im Jahr 2022 auf die deutschen A-Standorte. Berlin und die nachfolgenden Standorte Hamburg und Frankfurt verdanken ihre zum Teil guten Ergebnisse verschiedenen Großtransaktionen, die in München im vergangenen Jahr dagegen ausgeblieben sind. Kleinere Standorte konnten ihren Anteil an den Büroinvestments um ca. 16 Prozent im Vergleich zum Vorjahr

steigern, was Experten darauf zurückführen, dass die Preisfindungsphase dort weiter fortgeschritten ist und Transaktionen somit schneller abgeschlossen werden können. Analysten zufolge gingen die Kaufpreise für Büroimmobilien im vierten Quartal 2022 um 2,4 Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2022 und um 2,6 Prozent gegenüber dem Schlussquartal 2021 zurück. Einzig aufgrund der Zuwächse in den ersten drei Quartalen 2022 stieg der vdp-Immobilienpreisindex für Büroimmobilien von 2021 auf 2022 um 1,7 Prozent. Trotz des schwierigen Gesamtumfeldes konnten die deutschen Büromärkte in den acht Top-Standorten den Flächenumsatz mit 3,4 Millionen m² auf Vorjahresniveau und auf dem Level des langjährigen Durchschnitts halten. Auch hier nimmt Berlin erneut die Top-Position vor München und Hamburg ein. Das viertplatzierte Frankfurt führt allerdings das Feld der Spitzenmieten mit 48 EUR/m² an. Über alle Standorte hinweg wurden im vergangenen Jahr steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten erzielt. Experten sind bezüglich 2023 verhalten optimistisch. Zumindest wird das Risiko einer ausgeprägten Rezession mit tieferen Einschnitten in die Büroflächennachfrage als unwahrscheinlich angesehen. Bei einer zu erwartenden konjunkturellen Belebung wird auch auf den Büromärkten mit einer steigenden Marktdynamik und einem weiter anziehendem Mietniveau gerechnet. Themen wie New Work und ESG werden den Bürosektor weiterhin begleiten. Somit wird auch die Flächennachfrage nach hochwertigen, verkehrstechnisch gut angebundenen und ESG-zertifizierten Büroflächen voraussichtlich steigen, während Eigentümer älterer Bestandsobjekte mit höheren Kosten und gegebenenfalls weniger Nachfrage konfrontiert sein werden.

Handelsimmobilien

Auch das Jahr 2022 war für den deutschen Einzelhandelsmarkt von negativen exogenen Einflussfaktoren geprägt. Zwar gingen im Vergleich zu den beiden Vorjahren die Belastungen infolge der Corona-Pandemie mit den durchgeführten Maßnahmen, Beschränkungen und Auswirkungen allmählich zurück, wurden dafür allerdings durch die geopolitische Situation mit dem Krieg in der Ukraine abgelöst. Hohe Lebensmittel- und Energiepreise sowie gestörte Lieferketten führten zu einer getrübten Verbraucherstimmung und einer entsprechenden Zurückhaltung bei den Konsumenten. Aufgrund der stark gestiegenen Preise hat der deutsche Einzelhandel im Jahr 2022 zwar Analysten zufolge 8,2 Prozent mehr Umsatz im Vergleich zum Vorjahr erwirtschaftet, musste inflationsbereinigt allerdings einen leichten Umsatzrückgang hinnehmen. Die Umsatzrückgänge betrafen auch den vergleichsweise robusten Lebensmitteleinzelhandel infolge des teilweise geänderten Einkaufsverhaltens der Verbraucher weg von hochpreisigen Lebensmitteln hin zu preisgünstigeren Handelsmarken. Der Kaufkraftverlust der privaten Haushalte und der Kostendruck der Händler führte vielerorts zu Flächenkonsolidierungen, Mietausfällen, Leerständen, Geschäftsschließungen und Insolvenzen. Trotz dieser Faktoren und des herausfordernden Zinsumfeldes konnte der Retailinvestmentmarkt das Vorjahresergebnis nach aktuellen Erhebungen um gut 7 Prozent verbessern. Ein Kapital von knapp 9,4 Milliarden EUR wurde in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert. Einige größere Transaktion, wie z. B. die Übernahme der Deutsche Euroshop AG durch Oaktree Capital Management und Cura Vermögensverwaltung trugen zu diesem Ergebnis maßgeblich bei. Discounter, Fach- und Supermärkte wurden mit einem Anteil von ca. 44 Prozent am meisten gehandelt, mussten einen Teil ihrer Vormachtstellung aus dem Vorjahr (rund 68 Prozent) allerdings etwas zugunsten von Geschäftshäusern einbüßen. Kaufpreise für Einzelhandelsimmobilien fielen im Jahr 2022 um rund 5,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der vdp-Immobilienpreisindex verzeichnete in jedem Quartal 2022 einen Rückgang im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresquartal. Im letzten Vierteljahr lag das Minus bei 9,1 Prozent gegenüber dem Schlussquartal 2021. Auch wenn der stationäre Einzelhandel sich von den reinen Zahlen her besser als der in den Vorjahren coronabedingt im Boom befindliche Onlinehandel entwickelt hat (+ 9,3 Prozent versus - 2,3 Prozent; jeweils gegenüber dem Vorjahr), sehen Experten vor allem in der Neugestaltung des Einzelhandels in den Innenstadtlagen und in der Entwicklung von Click & Collect-Konzepten sowie anderen hybriden Ideen zukünftige Herausforderungen.

Logistikimmobilien

Logistikimmobilien wurden trotz der allgemeinen wirtschaftlichen Verwerfungen und Umbrüchen innerhalb der Logistikwirtschaft und den dazugehörigen Lieferketten im Jahr 2022 weiterhin sehr nachgefragt. Der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien konnte abermals auf ein Rekordjahr zurückblicken. Ersten Zahlen zufolge wurden rund 10 Milliarden EUR in diesem Segment investiert. Der Einbruch im zweiten Halbjahr 2022, wie er in anderen Assetklassen zu beobachten war, fand im Logistiksektor weitestgehend nicht statt. Transaktionen in einer Größenordnung von über 100 Millionen EUR waren für knapp die Hälfte der Logistik-Investments verantwortlich. Ebenfalls nahezu ausgeglichen ist das Verhältnis zwischen Einzeldeals und Portfolioverkäufen, während in den Vorjahren Einzeldeals weitestgehend dominierten. Bis zur Jahresmitte 2022 bestimmten laut Auskunft von Analysten internationale Investoren den Markt für Logistik-Investments, bevor insbesondere in der zweiten Jahreshälfte deutsche Anleger und Investoren das Marktgeschehen bestimmten und somit für ein nahezu ausgeglichenes Herkunftsverhältnis sorgten. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 8,5 Millionen m² wurde das Rekordergebnis des Vorjahres zwar knapp verfehlt, aber erneut ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Die großen Logistikregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München waren mit einem Anteil von rund 36 Prozent für dieses Ergebnis verantwortlich. Generell basierte der Boom in diesem Segment und somit die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen im Wesentlichen auf dem coronabedingten Aufschwung des Onlinehandels infolge der Einschränkungen im stationären Handel. Kapazitäten wurden im Zuge des steigenden Konsumverhaltens der privaten Haushalte ausgebaut. Die zu beobachtende Zurückhaltung des Onlinehandels wurde im Logistiksektor teilweise durch den in den letzten Jahren gut verlaufenden Lebensmitteleinzelhandel kompensiert, so Experten. Die insbesondere während der Corona-Pandemie begonnene Flexibilisierung der Lieferketten zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Produktion und Distribution hat eine entsprechende Flächennachfrage zur Folge, da regionale und überregionale Zentral- bzw. Pufferlager benötigt werden. Vor dem Hintergrund steigender Finanzierungs- und Baukosten bleibt abzuwarten, ob Projektentwickler diesen Bedarf bedienen können oder der Angebotsmangel weiterhin besteht.

Hotelimmobilien

Nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes sowie dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverband musste das Gastgewerbe in 2022 das dritte Verlustjahr in Folge hinnehmen. Zwar nähert sich der Umsatz im Gastgewerbe nach den historischen Verlusten in den Corona-Jahren 2020 und 2021 aktuellen Zahlen zufolge langsam dem Vorkrisenniveau, blieb in 2022 allerdings trotzdem noch um 12,5 Prozent unterhalb des Umsatzes im Vorkrisenjahr 2019. Infolge des Wegfalls der coronabedingten Reise- und Aufenthaltsbeschränkungen standen die Zeichen der Hotelbranche im ersten Halbjahr 2022 noch auf Erholung und Wachstum. Die Nachfrage stieg entsprechend an. Dies machte sich auch bei den Übernachtungszahlen bemerkbar, die phasenweise sogar leicht über dem Vorkrisenniveau lagen, allerdings spätestens ab Herbst letzten Jahres wieder einbrachen. Für das gesamte Jahr 2022 gehen die bisherigen Erhebungen von rund 455 Millionen Übernachtungen aus, was einem Zuwachs von 145 Millionen gegenüber dem Vorjahr und einem Minus von 40 Millionen gegenüber 2019 entspricht. Vor allem in der ersten Jahreshälfte profitierte der Inlandstourismus vom Reisenachholbedarf und der damit verbundenen Präferenz der deutschen Bevölkerung für heimische Ziele gegenüber Fernreisen, die oftmals noch als zu risikobehaftet und wenig planbar erachtet wurden. Insbesondere Hotels in den Ferienregionen profitierten davon. Aufgrund der geopolitischen Lage sowie den damit verbundenen Unsicherheiten und Kostensteigerungen wurde die Belebung der Tourismusbranche getrübt. Erhebungen und Umfragen zufolge sind viele private Haushalte gezwungen, nicht unbedingt notwendige Ausgaben, wie z. B. für Reisen und Urlaub, zugunsten von Lebensmitteln, Energie usw. zu reduzieren. Hohe Energie-, Finanzierungs- und Baukosten sind neben dem Fachkräftemangel wesentliche Themen der Hotelbranche, die sich auch auf den Investmentmarkt ausgewirkt haben. Mit einem Kapital von ca. 1,9 Milliarden EUR wurde rund ein Viertel weniger als im Vorjahr in Hotels investiert. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde gar um rund 45 Prozent verfehlt. Nennenswerte Transaktionen fanden im Wesentlichen außerhalb der von Geschäftsreisen geprägten A-Städten statt. In den A-Standorten an sich wurden mit einem Volumen von ca. 800 Millionen EUR rund 55 Prozent weniger als im Vorjahr investiert. Tourismusregionen standen auch hier im Fokus.

Pflegeimmobilien

Pflegeimmobilien und Senioreneinrichtungen bleiben aufgrund des demographischen Wandels nachfrageseitig weiterhin sehr stabil. Aus Investorensicht sind Objekte in diesem Segment u. a. auch aufgrund von langfristigen Mietverträgen, hohen Auslastungsquoten und einer in weiten Teilen konjunkturunabhängigen Planbarkeit prinzipiell sehr gefragt. Gleichwohl hat der Boom auf dem deutschen Healthcare-Investmentmarkt im Jahr 2022 einen leichten Dämpfer erhalten. Mit einem Transaktionsvolumen von 3,3 Milliarden EUR konnte der langjährige Durchschnitt zwar um ein Drittel übertroffen werden. Gegenüber dem Rekordergebnis aus dem Vorjahr bedeutet dieser Wert jedoch ein Einbruch von ca. 25 Prozent. Dies ist laut Marktbeobachtern - ähnlich wie bei anderen Assetklassen auch - vor allem

auf das geänderte Zinsumfeld und die damit eingeleitete Preisfindungsphase zwischen Käufern und Verkäufern zurückzuführen. Pflegeimmobilien nahmen rund die Hälfte des Transaktionsvolumens ein, wurden im Vergleich zum Vorjahr allerdings weniger nachgefragt. Gesundheitsimmobilien wie z. B. Ärztehäuser, Kliniken und Medizinische Versorgungszentren legten in der Gunst der Investoren zu. Die deutsche Bevölkerung wird immer älter. Dies liegt u. a. daran, dass Menschen infolge des medizinischen Fortschritts immer häufiger ein hohes Alter erreichen. Mit steigendem Alter erhöht sich prinzipiell die Wahrscheinlichkeit, dass Menschen pflegebedürftig werden und somit Bedarf an entsprechenden Pflegeeinrichtungen haben. Das Statistische Bundesamt hat derzeit rund 16.000 Pflegeeinrichtungen verzeichnet. Im Jahr 2022 wurden 102 Einrichtungen eröffnet, während 117 geschlossen wurden. Rund 230 Pflegeheime befanden sich Ende letzten Jahres im Bau. Bereits jetzt sehen Experten eine Angebotslücke von 550.000 Wohneinheiten, die bis zum Jahr 2040 voraussichtlich auf rund 1 Million Wohneinheiten anwachsen dürfte. Begrenzt verfügbares Bauland, Lieferengpässe, Personalknappheit und steigende Miet-, Bau-, Lohn-, Energie- und Betriebskosten sind limitierende Faktoren, einerseits der Nachfrage ein entsprechendes steigendes Angebot in Form von Neubauten zu bieten und andererseits die Bestandsimmobilien zu modernisieren und Betreibern eine Zukunft zu geben.

Wohnimmobilien

Die Zinswende, eine sich abschwächende Konjunktur und die historisch hohe Inflation haben im Jahr 2022 die Aktivitäten auf dem Wohninvestmentmarkt ausgebremst und für ein verhaltenes Jahr gesorgt. Ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 13,1 Milliarden EUR bedeutet eine Unterschreitung des langjährigen Durchschnitts um ca. ein Drittel, gegenüber dem Rekordvorjahr entspricht dies gar einem Minus von 74 Prozent. Selbst wenn man die 22 Milliarden EUR schwere Deutsche Wohnen/Vonovia-Transaktion aus dem Jahr 2021 außen vorlassen würde, wäre 2022 immer noch um 55 Prozent schwächer verlaufen als das Vorjahr. Großvolumige Paketverkäufe blieben bis auf wenige Ausnahmen, wie z. B. der Verkauf von rund 15.000 Wohneinheiten der Adler Group an KKR oder die Mehrheitsübernahme von der S Immo AG durch CPI Property, weitestgehend aus. Somit lagen Projektentwicklungen mit einem Anteil von ca. 34 Prozent und Einzeltransaktionen (27 Prozent Umsatzanteil) noch vor den Bestandsportfolios (rund 26 Prozent). Bei insgesamt 310 Transaktionen im Jahr 2022 lag der Anteil der Deals mit einem Wert von 100 Millionen EUR oder größer lediglich bei 40 Prozent, was dem niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre entspricht, wie Analysten herausfanden. Die Preise für Wohnimmobilien gaben im abgelaufenen vierten Quartal 2022 um 1,8 Prozent gegenüber dem Vorquartal nach, im Vorjahresvergleich stiegen sie aber noch um 2,1 Prozent, wie aus dem vdp-Immobilienpreisindex hervorgeht. Im Zuge der gestiegenen Finanzierungskosten sind die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte weiter gestiegen. Die Metropolen München, Berlin und Frankfurt liegen weiterhin auf den vorderen Plätzen. Aus der Sicht von Wohneigentümern und Vermietern sind die Rahmenbedingungen am deutschen Wohnungsmarkt sehr gut. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist u. a. durch die kriegsbedingte Zuwanderung von geschätzten 1,1 Millionen Menschen aus der Ukraine gestiegen. Analysten sprechen von einer zusätzlichen Nachfrage nach rund 200.000 Wohnungen. Zudem können sich viele Menschen kein Wohneigentum mehr leisten und bleiben/werden Mieter. Dieser Nachfrage stehen niedrige Baufertigstellungszahlen und eine stagnierende Zahl von Baugenehmigungen (364.000 Wohnungsbaugenehmigungen in 2022), steigende Mieten und niedrige Leerstandsquoten gegenüber. Daher ist zu erwarten, dass durch Migrationsdruck, sinkenden Neubau und steigende Finanzierungskosten für Wohneigentum das Mietniveau weiter steigen wird.

(Quellen: Statistisches Bundesamt, Statista, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), BMWK Jahreswirtschaftsbericht 2023, Bundesagentur für Arbeit, ZIA Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023, CBRE Real Estate Market Outlook 2023, JLL Investmentmarktüberblick Deutschland 4. Quartal 2022, BNP Paribas Real Estate Investmentmarkt Deutschland Q4 2022, JLL Büromarktüberblick Q4 2022, BNP Paribas Real Estate Büromarkt Deutschland Q4 2022, BNP Paribas Real Estate Büro-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022, BNP Paribas Real Estate Retail-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022, Handelsverband Deutschland (HDE), BNP Paribas Real Estate Logistikmarkt Deutschland Q4 2022, BNP Paribas Real Estate Logistik-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022, Deutscher Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA), BNP Paribas Real Estate Hotel-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022, BNP Paribas Real Estate Healthcare-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022, BNP Paribas Real Estate Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022, vdp-Immobilienpreisindex Q4.2022)

Geschäftsverlauf

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat im Geschäftsjahr 2022 die Vermögensverwaltung für 24 Alternative Investmentvermögen (AIF) erbracht. Die Assets under Management - ohne Spezial-AIF in doppelstöckigen Konstruktionen - haben sich zum 31.12.2022 auf rund 148 Millionen EUR erhöht, die Nettoinventarwerte der verwalteten Investmentvermögen - ohne Spezial-AIF - haben sich zum 31.12.2022 auf rund 140 Millionen EUR erhöht. Dieses ist im Wesentlichen durch den Vertrieb und die damit verbundene Kapitaleinwerbung des Zweitmarktfonds HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG mit rund 8.700 TEUR sowie des §-6b-EstG-Fonds HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG (Dernbach) mit 5.614 TEUR zurückzuführen.

Mit der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG wurde die bewährte Zweitmarktfonds-Produktlinie der HTB wiederholt in Folge erfolgreich fortgesetzt. Die Vertriebsleistung blieb aufgrund externer Faktoren, wie der Ukraine-Krise, der Energiekrise und der veränderten Zinslandschaft, hinter den geplanten Erwartungen zurück.

Die HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG im Bereich Erstmarktimmobilien wurde im Geschäftsjahr 2022 mit einem Eigenkapitalvolumen von 5.614 TEUR vollständig vertrieben.

Weiterhin wurde der Publikums-AIF FineVest Active Ownership geschlossene Investment GmbH & Co. KG im Bereich Private Equity am 12.05.2022 durch die BaFin gestattet. Der Vertrieb dieses Fonds blieb u. a. auch aufgrund der oben genannten externen Faktoren hinter den geplanten Erwartungen zurück.

Der Bereich Service-Mandate wurde durch die erfolgreiche Anbindung zweier Mandate im Herbst 2022 verstärkt. Hier läuft derzeit die Konzeption von zwei Publikumsfonds im Bereich Immobilien bzw. Private Equity.

Alle neuen Mandate tragen zum weiteren Ausbau der bisherigen Geschäftsfelder im Bereich Immobilien (Erstmarkt, Zweitmarkt), Private Equity bei.

Am 31.12.2022 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

•FineVest Active Ownership geschlossene Investment GmbH & Co. KG

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

•HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG

Die Geschäftsleitung beurteilt den Geschäftsverlauf angesichts der externen Faktoren als auf dem Niveau der Erwartungen liegend.

Ertragslage

Die Erträge aus Beteiligungen waren im Vorjahr durch einmalige Erträge in Zusammenhang mit der Auflösung eines Fonds beeinflusst und liegen in 2022 wieder auf einem normalen Niveau.

Der Nettoprovisionsertrag (als Saldo der Provisionserträge und -aufwendungen) beträgt für das Geschäftsjahr 2022 2.930 TEUR und ist im Vergleich zum Vorjahr (5.026 TEUR) gesunken. Dies ist durch die im letzten Jahr einmalig erzielte erfolgsabhängige Vergütung aus der Auflösung eines Fonds in Höhe von rund 2.800 TEUR erklärlich. Insgesamt hat sich das Provisionsergebnis im Vergleich zu 2022 (2.011 TEUR) um 919 TEUR erhöht, trotz der insgesamt geringeren Höhe der Eigenkapitaleinwerbung.

Der Anstieg der Provisionsaufwendungen von 453 TEUR auf 1.639 TEUR gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Integration des Vertriebes aus der HTB Hanseatische Fondsinvest GmbH in die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH in 2022 zurückzuführen. Die Entwicklung von Provisionserträgen und Provisionsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr ist wesentlich dadurch beeinflusst, dass in 2022 (abweichend zum Vorjahr) Initialkosten - soweit diese nicht Konzeptionsleistungen betreffen - von der KVG vereinnahmt und an Vertriebspartner abgeführt wurden und nicht durch Vertriebspartner direkt dem Fonds belastet wurden. Dies wirkte sich in 2022 mit rund 1.160 TEUR auf Provisionserträge und -aufwendungen aus.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen entfallen in Höhe von 1.636 TEUR (Vorjahr: 1.496 TEUR) auf die Personalaufwendungen und in Höhe von 900 TEUR (Vorjahr: 813 TEUR) auf andere Verwaltungsaufwendungen. Der Anstieg des Personalaufwands ist im Wesentlichen auf die Eingliederung von Vertriebsmitarbeitern aus der HTB Hanseatische Fondsinvest GmbH zurückzuführen. Die Sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Erstattung von Personalumlagekosten einer Gesellschaft der HTB – Gruppe um 185 TEUR auf 304 TEUR (Vorjahr 118 TEUR) gestiegen.

Die Verwaltungsaufwendungen im Verhältnis zur Gesamtleistung sind bereinigt um die Sondereffekte des Vorjahres allerdings nur geringfügig angestiegen. Der Anstieg der anderen Verwaltungsaufwendungen ist beeinflusst durch die bisherige und geplante weitere Zunahme der Geschäftstätigkeit.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem positiven Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit in Höhe von 546 TEUR (Vorjahr: 2.878 TEUR mit Sondereffekten aus Erfolgsbeteiligungen). In 2020 lag dieses bei 250 TEUR.

Finanzlage

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

Kapitalflussrechnung	**2022**	**2021**
	TEUR	**TEUR**
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-86	2.328
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-93	-35
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	0	-1.410
Zahlungswirksame Veränderungen	-179	883
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.860	977
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.680	1.860

Der Finanzmittelbestand betrug am Bilanzstichtag 1.681 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. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert.

Vermögenslage

Vermögenslage	**2022**		**2021**	
	TEUR	**%**	**TEUR**	**%**
Aktiva				
Barreserve	0	0,0	0	0,0
Forderungen an Kreditinstitute	1.680	48,3	1.860	50,8
Forderungen an Kunden	1.127	32,4	1.177	32,1
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0,0	0	0,0
Beteiligungen	10	0,3	8	0,2
Anteile an verbundenen Unternehmen	52	1,5	1	0,0
Immaterielle Vermögensgegenstände	32	0,9	47	1,3
Sachanlagen	244	7,0	271	7,4
Sonstige Vermögensgegenstände	296	8,5	281	7,7
Rechnungsabgrenzungsposten	37	1,1	18	0,5
Bilanzsumme	**3.478**	**100,0**	**3.663**	**100,0**
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0	0,0	3	0,1

Vermögenslage	2022		2021	
Sonstige Verbindlichkeiten	271	7,8	167	4,6
Passive latente Steuern	9	0,3	15	0,4
Rückstellungen	524	15,1	1.218	33,3
Eigenkapital	2.674	76,9	2.260	61,7
Bilanzsumme	**3.478**	**100,0**	**3.663**	**100,0**

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahresstichtag um 185 TEUR verringert. Auf der Aktivseite ist die Veränderung der Bilanzsumme vorwiegend auf den Rückgang des weiterhin hohen Bestands der Forderungen an Kreditinstitute zurückzuführen. Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital durch den Bilanzgewinn erhöht. Die Rückstellungen sind insbesondere aufgrund verringerter Steuerrückstellungen um 695 TEUR gesunken, wogegen die sonstigen Verbindlichkeiten leicht um 104 TEUR auf 271 TEUR erhöhten. Die Eigenkapitalquote hat sich von 61,7 Prozent im Vorjahr auf 76,9 Prozent wiederum in Folge verbessert. Die Eigenkapitalrendite lag im Geschäftsjahr 2022 bei 18,3 Prozent.

Gesamtaussage

Es ist gelungen, die positive Tendenz zu stabilisieren. Dazu beigetragen hat auch 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, einen attraktiven Erstmarktimmobilienfonds, die HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG, aufzulegen und vollständig zu vertreiben.

Darüber hinaus wurde ein Service-KVG-Mandat für einen Kunden aufgelegt. Ebenso konnten zwei neue Service-Mandate zur Realisierung von Publikumsfonds gewonnen werden.

Das Gesamtergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der im Vorjahr realisierten Erfolgsbeteiligungen in Zusammenhang mit der Auflösung von Fonds zwar nicht so hoch ausgefallen, das Ergebnis liegt trotz der externen Faktoren im Bereich der Erwartungen. Ein Grund ist der über Plan liegende Nettoprovisionsertrag.

Ebenso wurde eine Eigenkapitalrendite von 18,3 Prozent erreicht.

Das Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit betrug 546 TEUR.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird von der Geschäftsleitung als zufriedenstellend 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

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 Nachwirkungen der Corona-Pandemie und der Krieg zwischen Russland und der Ukraine erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringen. Aktuell reagiert das Investmentumfeld mit erhöhter Volatilität. 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. Generell sind Ausmaß und Folgen der Corona-Pandemie, insbesondere auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung bei Immobilien derzeit noch nicht vollends absehbar. Außerdem haben sich daraus inflationäre Tendenzen ergeben und das Zinsniveau ist allgemein gestiegen. Die sprunghaft gestiegenen Fremdfinanzierungszinsen haben sich im Jahr 2022 tendenziell negativ auf die Immobilienpreise ausgewirkt. Inwieweit sich daraus nachhaltige negative Auswirkungen auf die Immobilienpreisentwicklung und die Geschäftstätigkeit der KVG ergeben, ist derzeit noch nicht absehbar

Liquiditätsrisiken

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich durch die Erträge aus der erfolgreichen Platzierung der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG und die laufenden Erträge 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 auch durch die am 02.08.2022 in Kraft getretenen 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 der HTB erfüllen diese Anforderungen nicht.

Finanzielle Risiken

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der HTB ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Bei dem 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 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 Personenrisiko. 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 2022 stark geprägt durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und dem Ukraine Konflikt. Durch diese Faktoren und die Energiekrise steigerte sich das Inflations- und Zinsniveau. Gleichwohl wird im Jahr 2023 von der HTB weiterhin ein stabiler Markt für sachwertorientierte, unternehmerische Beteiligungen erwartet. Für den weiteren Vertrieb der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG und den Vertrieb eines neuen Erstmarktproduktes werden daher in 2023 gute Chancen gesehen.

Weiterhin sind Erstmarktimmobilienfonds 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 und in 2022 vollständig platziert (HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG). Hier sollen weitere Produkte folgen.

Weitere Service-KVG Mandate wurden bereits vertraglich angebunden und sollen in 2023 zur Realisierung gelangen.

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. Diesbezüglich werden von den Bereichen Erstmarktimmobilien und Private Equity entsprechende Chancen für das Geschäftsjahr 2023 gesehen.

Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2023 ist nach Auffassung der Geschäftsführung und der Gesellschafter als stabile Geschäftsbasis im Bereich Zweitmarkt- und Erstmarktimmobilien zu verstehen. Für das Geschäftsjahr 2023 ist die Fortsetzung und Erweiterung der bisherigen Produkte geplant. Mit dem Vertrieb der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG hat man wieder an das bewährte Zweitmarktfondskonzept angeknüpft. Es ist geplant, diesen in 2023 weiter zu vertreiben und ein Anschlussprodukt im Zweitmarktsegment zu starten. Die erfolgreiche Realisierung der HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG setzte die Reihe der Erstmarktimmobilien fort. Hieran soll in 2023 angeknüpft werden. Damit wird die wieder zunehmende Anzahl von Investmentvermögen in der Verwaltung zu einer Steigerung der kontinuierlichen Einnahmen führen. Ebenso wurde das erste Produkt im Bereich Private Equity/Venture Capital aufgelegt. Die erfolgreiche Realisierung dieser Produkte würde ebenfalls zum erfolgreichen Verlauf des Geschäftsjahres beitragen.

Deshalb wird in wirtschaftlicher Hinsicht für das Geschäftsjahr 2023 ein positives Ergebnis in Höhe von rund 500 TEUR erwartet. Zu berücksichtigen ist aber, dass die Nachwirkungen der Corona-Pandemie, die Ukraine-Krise, die Energiekrise und die veränderte Zinslandschaft weiterhin erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringen, deren Ausmaß und Folgen derzeit noch nicht absehbar sind. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis in erheblicher Hinsicht beeinflussen. Aktuell reagiert das Investmentumfeld mit erhöhter Volatilität.

Des Weiteren ist der Ausbau 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 2023

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

gez. Andreas Gollan

gez. Dr. Peter Lesniczak

gez. Jochen Gedwien

gez. Stefan Litterscheidt

gez. Alexander Lang

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

· entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

· identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, den 31. Mai 2023

Baker Tilly GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

gez. Dr. Christian Reibis, Wirtschaftsprüfer

gez. Christian Mader, Wirtschaftsprüfer