



HTB 14. GESCHLOSSENE IMMOBILIENINVESTMENT PORTFOLIO GMBH & CO. KG

JAHRESBERICHT 2023

www.htb-group.de

A. Geprüfter Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2023

A.1. Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24. August 2023 bis 31. Dezember 2023

1. Wirtschaftsbericht

1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft wurde am 24. August 2023 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 22. September 2023 unter HRA 30079 HB in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag ist gültig in der Fassung vom 1. November 2023. Die Laufzeit der Gesellschaft endet am 31. Dezember 2033. Die Anleger beteiligen sich mittelbar als Treugeber über die Deutsche Fondstreuhand GmbH, Bremen. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal.

Die Anlagebedingungen wurden am 22. November 2023 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt. Der Vertrieb von Gesellschaftsanteilen wurde mit Schreiben vom 11. Dezember 2023 von der BaFin gestattet. Im Jahr 2023 fand noch kein Vertrieb der Anteile statt. Der Vertrieb soll im Jahr 2024 aufgenommen werden. Die Gesellschaft hat die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Mit der Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion wurde gemäß Vertrag vom 15. November 2017 in Verbindung mit der Anlage 1 vom 21. Dezember 2023 die CACEIS Bank S.A., German Branch, München, beauftragt und bestellt.

1.2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands war im Jahr 2023 im Wesentlichen von einer Stagnation und großen Herausforderungen geprägt. Dabei wurden Unternehmen und private Haushalte insbesondere mit den Auswirkungen der hohen Inflation und der starken Zinswende konfrontiert. Analysten sehen in den dauerhaft hohen Preisen auf allen Wirtschaftsstufen, der Energiekrise, den geopolitischen Spannungen, der geringen Dynamik des Welthandels und den hohen Finanzierungskosten die Gründe dafür, dass sich die Erholung der deutschen Wirtschaft von der Corona-Pandemie nicht weiter fortgesetzt hat. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist zum Jahresende 2023 nach vorläufigen Erhebungen des Statistischen Bundesamtes preis-, saison- und kalenderbereinigt um rund 0,3 Prozent gegenüber dem Vorquartal gesunken. Auf das Gesamtjahr 2023 bezogen ließ sich damit ein Rückgang des BIP um ebenfalls 0,3 Prozent festhalten. In den vorangegangenen Jahren 2021 und 2022 war die BIP-Veränderung mit 2,6 bzw. 1,8 Prozent noch positiv gewesen. Insgesamt war das Wirtschaftswachstum in 2023 erst zum neunten Mal in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland rückläufig. Mit einem preisbereinigten Rückgang von 0,8 Prozent hat insbesondere der private Konsum im vergangenen Jahr aufgrund der nachwirkenden Kaufkraftverluste und der Kaufzurückhaltung nachgelassen und lag damit immer noch etwas unter dem Niveau des Vor-Corona-Jahres 2019. Gleichzeitig waren die staatlichen Konsumausgaben mit einem Minus von 1,7 Prozent im Vergleich zu 2022 rückläufig. Während die Bruttoanlageinvestitionen aufgrund gesunkener Bauinvestitionen um 0,3 Prozent zurückgingen, konnten die Investitionen in Maschinen und Anlagen mit einem Plus von 3,0 Prozent deutlich zulegen. Hohe Auftragsbestände, gute Eigenkapitalausstattung der Unternehmen und steigende, teilweise durch staatliche Maßnahmen gestützte Investitionen in die Transformation waren dafür ursächlich. Aufgrund der schwachen Nachfrage aus dem Ausland nahmen die Exporte um 1,8 Prozent ab, während die schwache Binnennachfrage für ein Rückgang der Importe um sogar 3,0 Prozent sorgte.

Nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 Prozent gegenüber 2022 erhöht. Im Vorjahr lag sie noch pandemie- und kriegsbedingt bei einem Plus von 6,9 Prozent. Im Laufe des Jahres 2023 sank die Inflationsrate von anfänglich 8,7 Prozent auf zwischenzeitlich 3,2 Prozent im November und zum Jahresausklang auf 3,7 Prozent. Entlastungsmaßnahmen dämpften die Teuerung von Energie im Jahresverlauf 2023 wie bereits im Vorjahr 2022 teilweise ab. Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 5,3 Prozent.

Die monatlichen Teuerungsraten für die Energie fielen von März bis Dezember deutlich geringer aus als zu Jahresbeginn, wenngleich das 2023er Ergebnis Analysen zufolge größtenteils aus dem Vergleich mit dem hohen Preisniveau des Vorjahres resultiert. Trotz der schwachen Konjunktur, den damit einhergehenden Belastungen und Unsicherheiten zeigte sich der Arbeitsmarkt im vergangenen Jahr vergleichsweise robust. Nach Auskunft der Bundesagentur für Arbeit waren Erwerbstätigkeit und Beschäftigung im Jahr 2023 so hoch wie nie zuvor, weshalb 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der deutschen Wiedervereinigung gezählt werden kann. Die Erwerbstätigkeit nahm im Jahresverlauf weiter zu (+0,7 Prozent) und erreichte im Jahresdurchschnitt 2023 einen historischen Höchststand von knapp 46 Millionen Personen. Im Jahr 2023 waren durchschnittlich rund 2,61 Millionen Personen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote in Höhe von 5,7 Prozent.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich zum Jahreswechsel 2023/2024 weiter verschlechtert. Das ifo-Geschäftsklima fiel im Januar 2024 auf 85,2 Punkte nach 86,3 Punkten im Dezember 2023. Während sich der Geschäftsklimaindex im verarbeitenden Gewerbe leicht verbesserte, sind die anderen Wirtschaftsbereiche (Dienstleistungssektor, Handel und Bauhauptgewerbe) weitaus pessimistischer, was die aktuelle Lage und die Aussichten angeht.

Büroimmobilien

Die schwache konjunkturelle Entwicklung in Deutschland hat im Jahr 2023 für eine Zäsur auf dem Büromarkt gesorgt. Vermietungsaktivitäten wurden unternehmensseitig aufgrund von Unsicherheiten hinsichtlich des zukünftigen Geschäftsumfeldes und des Personal- sowie Büroflächenbedarfes ausgebremst. Dementsprechend präferieren viele Mieter von Büros weiterhin eine Verlängerung in ihrer Bestandsfläche gegenüber einem möglichen Umzug. Gleichwohl bietet Experten zufolge das verfügbare Angebot an Untermietflächen, Leerstand in Bestandsimmobilien und neuen Fertigstellungen bei gleichzeitig schwacher Nachfrage mieterseitig Chancen. Der Geschäftserfolg von Unternehmen wird u.a. von dem derzeit stattfindenden strukturellen Wandel der Büroarbeitswelt bestimmt. Nutzeransprüche an Büroflächen haben sich in den letzten Jahren nachhaltig verändert (Return-to-Office, hybride Arbeitsplatzkonzepte, Ausstattungskriterien, ESG-Profil usw.). Der Flächenumsatz an den TOP-8-Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München lag im Jahr 2023 mit 2,6 Millionen m² rund ein Viertel unterhalb des Vorjahresergebnisses und des zehnjährigen Durchschnittswertes. Trotz ausbleibender Jahresendrallye war das Schlussquartal 2023 das umsatzstärkste des Jahres. Analog zum Vorjahr blieb Berlin der Markt mit den größten Flächenumsätzen, gefolgt von München. In beiden Metropolen blieb der Umsatz rund 30 bzw. 36 Prozent unterhalb der jeweiligen Vorjahreswerten, was Analysten insbesondere auf das Fehlen von Großabschlüssen mit mehr als 10.000 m² zurückführen. Allgemein wurden an den TOP-8-Standorten insbesondere in den Größenklassen zwischen 500 m² bis 5.000 m² steigende Umsätze registriert. Zum Jahresende 2023 hat sich der Leerstandsanstieg an den besagten Standorten weiter fortgesetzt, wenngleich auch mit verlangsamten Tempo. Erhebungen zufolge belief sich das Leerstandsvolumen mit 6 Millionen m² rund 13 Prozent oberhalb des Vorjahreswertes. Erwartungsgemäß konnte für sämtliche Top-Büromärkte auch ein Anstieg der Spitzenmieten, insbesondere in München und Frankfurt in Richtung 50 EUR/m², registriert werden.

Das Investmentvolumen für deutsche Büroimmobilien erreichte im Jahr 2023 das schwächste Ergebnis seit der Finanzkrise. Ein Kapital von lediglich 6 Milliarden EUR wurde umgesetzt und dadurch das Vorjahresergebnis um rund 73 Prozent verfehlt. Experten führen dies neben dem gestiegenen Zinsniveau auch auf die im Vergleich zu anderen Marktsegmenten sehr ausgeprägte und zeitintensive Preisanpassungsphase zurück. Zudem reagiert der Büroflächenumsatz sehr schnell und deutlich auf negative Konjunkturlagen. Nach 78 Prozent im Vorjahr wurden in 2023 knapp 71 Prozent aller Investments in den deutschen A-Standorten getätigt. Die 4,2 Milliarden EUR entsprechen einem Rückgang von 75 Prozent gegenüber 2022. Allein 1,5 Milliarden EUR wurden Erhebungen zufolge in Berlin umgesetzt. Abseits der großen Standorte steuerten Städte bis 100.000 Einwohnern mit einem Anteil von 8 Prozent aller Büroinvestments erstaunlich viel bei. Experten sehen dies in dem schnelleren Voranschreiten des Konsolidierungszyklus bei der Preisfindung in kleineren Büromärkten begründet. Netto-Spitzenrenditen legten in 2023 infolge der Zinsentwicklung erwartungsgemäß nochmals zu. Unter den A-Standorten bleibt München mit 4,20 Prozent teuerster Standort vor Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25 Prozent. Die steigenden Renditen gingen im Jahr 2023 mit sinkenden Immobilienpreisen einher. Erhebungen zufolge gaben die Preise für Büroimmobilien im Schlussquartal 2023 um 5,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal und auf Jahressicht um durchschnittlich 13,3 Prozent nach.

Handelsimmobilien

Nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes hat der Einzelhandel in Deutschland im Jahr 2023 preisbereinigt 3,1 Prozent weniger Umsatz und nicht preisbereinigt 2,4 Prozent mehr Umsatz im Vergleich zum Vorjahr erwirtschaftet. Dies entspricht einem Rückgang des realen Jahresumsatzes um 3,8 Prozent gegenüber dem bisherigen Rekordjahr 2021. Während der Corona-Pandemie im Jahr 2020 hatte der deutsche Einzelhandel, infolge des Booms des Internet- und Versandhandels, einen hohen realen Umsatzzuwachs von 4,8 Prozent erreicht und in 2021 nochmals um 0,6 Prozent zugelegt. Hohe Preissteigerungen in den Jahren 2022 und 2023 führten zu einem realen Umsatzrückgang, wobei die Umsätze im Jahr 2023 noch 1,6 Prozent über dem Vor-Corona-Niveau des Jahres 2019 lagen. Die Auswirkungen des höheren Preisniveaus machten sich besonders im Einzelhandel mit Lebensmitteln bemerkbar. Den Erhebungen zufolge sind die realen Umsätze in diesem Bereich im Dezember 2022 auf einen Tiefstand gesunken, bevor sie sich im Jahresverlauf 2023 in etwa auf dem niedrigen Niveau des Jahres 2015 eingependelt haben. Auch wenn sich die hohen Inflationsraten im Laufe des Jahres 2023 verringert haben, spüren Verbraucher nach wie vor den Preisanstieg – insbesondere im Lebensmittelbereich. Dementsprechend ist die Konsumlaune der Verbraucher weiterhin getrübt, zeigt aber eine leichte Erholung, wie der Konsumklimaindex zeigt. Im Jahresverlauf 2023 verharrte der Index im negativen Bereich von -37,6 Punkten im Januar bis -27,6 Punkten im Schlussmonat 2023. Auch wenn sich ein Teil der Rahmenbedingungen (u.a. sinkende Inflation, nominale Umsatzsteigerung, steigendes Konsumklima, verbesserte Passantenfrequenzen beim stationären Einzelhandel) im Verlauf des Jahres normalisiert hat, spiegelt sich diese Entwicklung Experten zufolge bisher kaum auf dem Einzelhandelsmarkt wider. Spitzenmieten haben im Jahr 2023 leicht zugelegt.

Auch der Einzelhandelsinvestmentmarkt leidet unter der allgemeinen Zurückhaltung der Investoren infolge des herausfordernden Finanzierungsumfeldes. Ein Kapital in Höhe von 5,7 Milliarden EUR wurde 2023 in Handelsimmobilientransaktionen investiert. Dies entspricht einem Rückgang von 40 Prozent gegenüber dem Vorjahr und gar 51 Prozent in Relation zum langjährigen Durchschnitt. Insbesondere Großtransaktionen jenseits von 50 Millionen EUR haben sich nahezu halbiert, was das Marktgeschehen insgesamt kleinteiliger gemacht hat. Discounter, Fach- und Supermärkte dominierten mit einem Anteil von über 44 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens. Hierfür war u.a. die milliardenschwere Übernahme von 188 Nahversorgungsimmobilen der X+bricks Gruppe durch Slate Asset Management verantwortlich. Warenhäuser und Shoppingcenter erzielten Anteile von rund 21 bzw. 10 Prozent.

Ein Teil der Investitionszurückhaltung ist Experten zufolge auch auf die unklare Situation in den meisten Innenstädten zurückzuführen. Mehrwertsteuererhöhungen in der Gastronomie, jüngste Entwicklungen bei Galeria Karstadt Kaufhof, Umnutzungsszenarien und die Anpassung von Einkaufsstraßen an das aktuelle Konsumverhalten beinhalten Chancen, aber auch Risiken. Die Preise in diesem Immobiliensegment waren in 2023 gemäß vdp-Immobilienpreisindex auf Jahressicht um durchschnittlich 3,9 Prozent niedriger als im Vorjahr.

Logistikimmobilien

Mit einem Flächenumsatz von 6,3 Millionen m² hatte der deutsche Logistikmarkt mit einem Minus von 26 Prozent erwartungsgemäß das Nachsehen gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleich zum Zehnjahresschnitt (-9 Prozent) beurteilen Analysten die Nachfragesituation trotz aller konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheiten weiterhin als gut. Neben den schwierigen Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen haben die Verknappung des Flächenangebots sowie Vertragsverlängerungen in Bestandsimmobilien einen höheren Flächenumsatz verhindert. Die drei wichtigsten Säulen des Logistiksektors bezogen auf den Flächenumsatz bleiben Industrie/Produktion, Logistikdienstleister und Handelsunternehmen. Letztgenannte mussten jedoch die infolge der gestiegenen Bedeutung des E-Commerce-Sektors eingenommene Spitzenposition der Vorjahre an den Bereich Industrie/Produktion abgeben, der insbesondere durch die Automobilindustrie hinzugewinnen konnte. Die großen Logistikregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München waren mit einem Anteil von rund 32 Prozent bzw. einem Flächenumsatz von ca. 2 Millionen m² verantwortlich (Vorjahr: 36 Prozent). Frankfurt, Düsseldorf und München konnten dabei ihre Vorjahresergebnisse steigern, während Berlin (-66 Prozent), Hamburg (-49 Prozent) und Köln (-38 Prozent) deutliche Verluste gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen hatten.

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 6,1 Milliarden EUR wurde im Jahr 2023 das Rekordergebnis des Vorjahres um ca. 40 Prozent verfehlt. Analysten zufolge wurde damit auch der zehnjährige Durchschnitt um rund 15 Prozent unterschritten. Erst die Belebung des Transaktionsgeschehens in der zweiten Jahreshälfte sorgte nach einem bedingt durch das veränderte Finanzierungsumfeld sehr verhaltenen ersten Halbjahr dafür, dass diese Assetklasse in 2023 erstmals an der Spitze der Gewerbeimmobilien stand. Rund zwei Drittel des Investitionsvolumens entfielen auf Einzeldeals, ein Drittel auf Portfolioverkäufe. Analog zum Vorjahr bestimmten Großtransaktionen das Bild. 41 Prozent der Logistik-Investments betrafen eine Größenklasse von jeweils über 100 Millionen EUR. Nationale Investoren waren für ca. 52 Prozent des investierten Kapitals verantwortlich. Einer Studie von bulwiengesa zufolge sind die Kaufpreisfaktoren für Logistikimmobilien bis zum Herbst 2023 im Durchschnitt um rund ein Drittel zurückgegangen.

Hotelimmobilien

Das Gastgewerbe in Deutschland hat nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2023 rund 2,6 Prozent (real/preisbereinigt) bzw. 9,6 Prozent (nominal/nicht preisbereinigt) mehr Umsatz als im Vorjahr erwirtschaftet. Die positive Veränderung im Vorjahresvergleich hat ihre Ursache in den besonders hohen realen Zuwächsen zu Jahresbeginn. Demnach waren die realen Umsätze im 1. Quartal 2023 um 15,9 Prozent höher als im noch stark von der Corona-Pandemie geprägten 1. Quartal 2022. Im weiteren Jahresverlauf schwächte sich die reale Entwicklung deutlich ab. Die Übernachtungszahlen unterstreichen zudem, dass der deutsche Hotelmarkt als wesentlicher Teil der Beherbergungsbetriebe wieder den Weg auf dem Wachstumspfad gefunden und die Corona-Krise weitestgehend überwunden hat. Nach vorläufigen Ergebnissen verzeichneten Beherbergungsbetriebe im Jahr 2023 rund 487 Millionen Gästeübernachtungen, was einem Plus von 8,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Minus von 1,7 Prozent gegenüber 2019 entspricht. Die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem Inland stieg um 6,2 Prozent auf 406,3 Millionen und erreichte damit wieder das Vorkrisenniveau von 2019 (+0,1 Prozent). Der Anteil ausländischer Gäste nahm mit 80,9 Millionen Übernachtungen um 18,9 Prozent gegenüber 2022 zu.

Der Hoteltransaktionsmarkt verzeichnete Analysten zufolge mit dem Schlussquartal das stärkste Vierteljahr seit knapp vier Jahren, was das zunehmende Interesse an Hotelimmobilien unterstreicht. Ein Kapital in Höhe von ca. 1,5 Milliarden EUR wurde in 2023 in Hoteltransaktionen investiert. Zwar ist dies der niedrigste Wert seit 2012, hat mit einem Rückgang von 24 Prozent gegenüber dem Vorjahr allerdings den kleinsten Rückgang im Vergleich zu anderen Assetklassen zu verzeichnen. Die Spitzenrendite für langfristig verpachtete Hotelimmobilien erhöhte sich im Verlauf des Jahres 2023 von 4,65 Prozent auf 5,25 Prozent. Insbesondere Bestandsobjekte mit langfristigen und gut abgesicherten Pachtverträgen oder betreiberfreie Objekte mit Value-Add-Potenzial wurden stark nachgefragt. Experten verzeichneten für 2023 ein deutlich gesunkenes Kaufpreisniveau, das in Kombination mit hohen Auslastungsquoten neben anderen Faktoren den Hotelmarkt für Investoren interessant macht.

Pflegeimmobilien

Gesundheits- und Seniorenimmobilien rücken seit einigen Jahren vermehrt in den Fokus professioneller Anleger. Aus Investorensicht sind Objekte in diesem Segment aufgrund von langfristigen Mietverträgen, hohen Auslastungsquoten und einer in weiten Teilen konjunkturunabhängigen Planbarkeit innerhalb einer alternden Gesellschaft prinzipiell sehr gefragt. Analysten zufolge haben die in 2023 gestiegenen Zinsen den Investmentmarkt im Healthcare-Segment jedoch in eine Konsolidierungs- und Preisfindungsphase versetzt. Nach rund 3,3 Milliarden EUR im Vorjahr betrug das Transaktionsvolumen lediglich 1,1 Milliarden EUR, womit auch der langjährige Durchschnitt von 2,4 Milliarden EUR deutlich verfehlt wurde. Die stark gestiegenen Finanzierungskosten und die eingeschränkte Bereitschaft von Kreditinstituten, großvolumige Deals zu begleiten, sorgten u.a. dafür, dass Paketverkäufe in der Größenordnung von mehr als 100 Millionen EUR in 2023 gänzlich ausblieben, während der Anteil im Vorjahr noch bei rund 30 Prozent lag. Pflegeimmobilien wurden mit einem Anteil von rund 60 Prozent des Transaktionsvolumens wie in den Vorjahren am meisten gehandelt. Betreutes Wohnen holte mit ca. 21 Prozent den höchsten Umsatzanteil innerhalb der letzten zehn Jahre. Marktbeobachter erkennen daraus u.a. aufgrund der geringeren regulatorischen Vorgaben eine stärkere Zuwendung von Investoren hin zu betreuten Wohnformen und dem Servicewohnen für Senioren. Erhebungen aus dem Herbst 2023 ergaben, dass die Preisunterschiede bei Pflegeheimen aufgrund diverser Faktoren groß sind. Demnach lagen die Kaufpreisfaktoren beim 19- bis 20fachen der Jahresmiete für Top-Objekte, beim 15fachen für Objekte mit durchschnittlicher Qualität und beim 13fachen für Objekte mit hohem Renovierungsbedarf oder sonstigen Schwächen (z. B. ESG-Konformität oder Brandschutz).

Hohe Kosten, ein Mangel an Fachpersonal und teilweise fehlende Refinanzierungsmöglichkeiten durch die Pflegekassen sorgten im Jahr 2023 für eine Vielzahl von Betreiberinsolvenzen. Für einen großen Teil der von Insolvenzen betroffenen Pflegeheime konnte jedoch ein Nachfolgebetrieb gefunden werden. Erhebungen zufolge gab es Anfang 2023 in Deutschland knapp 12.000 vollstationäre Pflegeheime mit insgesamt rund 920.000 Plätzen für die Altenpflege. Der Bedarf wird weiterhin steigen. Laut den Ergebnissen der Pflegevorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird die Zahl pflegebedürftiger Menschen in Deutschland durch die zunehmende Alterung bis zum Jahr 2055 um rund 37 Prozent auf ca. 6,8 Millionen zunehmen.

Wohnimmobilien

Mit einem Investmentvolumen von 5,2 Milliarden EUR in größere Wohnungsbestände ab 30 Wohneinheiten wurde in 2023 der Vorjahreswert um 60 Prozent, der langjährige Durchschnitt gar um 72 Prozent unterschritten und somit die geringste Investmenttätigkeit seit 2010 erzielt. Als ursächlich für diesen drastischen Rückgang werden neben den deutlich gestiegenen Fremdkapitalkosten und den zu geringen Risikoprämien im Vergleich zu anderen Assetklassen auch die wachsenden Unsicherheiten über weitere Regulierungen angesehen. Die Kaufzurückhaltung vieler Marktakteure wurde zudem durch makroökonomische Unsicherheiten und die Annahme eines weiteren Preisrückgangs verstärkt. Institutionelle Investoren hielten sich besonders zurück. Große Bestandsportfolios machten lediglich einen Anteil von 16 Prozent des Transaktionsvolumens aus. Der Zehnjahresdurchschnitt liegt bei 54 Prozent. Ältere und moderne Bestandsobjekte wurden hingegen besonders nachgefragt. Analysten zufolge gab es in 2023 lediglich sieben registrierte Großtransaktionen, darunter der Verkauf eines Projektentwicklungs- und eines Bestandsportfolios der Vonovia im Großraum Berlin und in Dresden. Auf Käuferseite war im Jahr 2023 zu beobachten, dass Family Offices die zweitstärkste Käufergruppe mit einem Umsatzanteil von 19 Prozent darstellte, was Experten auf die starke Eigenkapitalausstattung für die Realisierung von Opportunitäten zurückführen, während Immobilien AGs/REITs häufig notwendigerweise auf eine Fremdfinanzierung angewiesen sind. Die Preise für Wohnimmobilien gingen im vierten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,1 Prozent und verglichen mit dem dritten Quartal 2023 um 1,6 Prozent zurück. Laut vdp-Immobilienpreisindex fielen damit die Preise seit ihrem Höchststand im zweiten Quartal 2022 um insgesamt 8,4 Prozent.

Zuvor hatten sie sich binnen zwölf Jahren mehr als verdoppelt. In den Top 7-Städten präsentierten sich die Wohnimmobilienpreise etwas resilienter als im gesamten Bundesgebiet: Die Preise fielen im Vergleich zum vierten Quartal 2022 um durchschnittlich 5,1 Prozent. Am stärksten gaben die Preise in München und in Frankfurt am Main mit -6,3 Prozent bzw. -6,1 Prozent nach. Die geringsten Preisrückgänge verzeichneten Köln und Düsseldorf mit -4,4 Prozent und -4,8 Prozent. Berlin lag in puncto Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern (+ 6,7 Prozent) und bei den Renditen (+12,5 Prozent) an der Spitze. Im Durchschnitt erhöhten sich die Mieten in den sieben Metropolen um 5,4 Prozent, die Renditen um 11,1 Prozent. Die Gesamtsituation am Mietwohnungsmarkt hat sich im Jahr 2023 infolge kräftiger Mietsteigerungen, sinkenden Leerstandsdaten, rückläufiger Baugenehmigungen und einer hohen Stornierungsquote bei Wohnbauprojekten aus Nutzersicht verschärft. Diese Faktoren treffen auf einen jährlichen Wohnungsbaubedarf von mindestens 400.000 Wohnungen.

(Quellen: Statistisches Bundesamt, Statista, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), Bundesagentur für Arbeit, BNP Paribas Real Estate Investmentmarkt Deutschland Q4 2023, CBRE Market Outlook Deutschland 2024, BNP Paribas Real Estate Büromarkt Deutschland Q4 2023, BNP Paribas Real Estate Büro-Investmentmarkt Deutschland Q4 2023, BNP Paribas Real Estate Retail-Investmentmarkt Deutschland Q4 2023, BNP Paribas Real Estate Logistikmarkt Deutschland Q4 2023, BNP Paribas Real Estate Logistik-Investmentmarkt Deutschland Q4 2023, Savills Gesundheitsimmobilienmarkt Januar 2024, BNP Paribas Real Estate Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q4 2023, ifo-Institut, vdp-Immobilienpreisindex, bulwiengesa, BNP Paribas Real Estate Hotel-Investmentmarkt Deutschland Q4 2023, BNP Paribas Real Estate Healthcare-Investmentmarkt Deutschland Q4 2023, pm pflegemarkt.com, Savills Wohnimmobilienmarkt Deutschland Januar 2024)

1.3. Geschäftsverlauf

Die HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG wurde am 24. August 2023 gegründet. Die Anlagebedingungen sowie der Vertrieb wurden im Berichtsjahr von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen genehmigt. Ein Vertrieb der Anteile fand im Jahr 2023 noch nicht statt. Die Gesellschaft hat eine Absichtserklärung abgegeben, Anteile an den von der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH aufgelegten geschlossenen Sondervermögen HTB Fünfzehnte Immobilienportfolio und HTB Sechzehnte Immobilienportfolio anzukaufe, eine Investition ist im Jahr 2023 jedoch noch nicht erfolgt. Die Gesellschaft hat ihren wirtschaftlichen Betrieb im Jahr 2023 noch nicht aufgenommen.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2023 ist den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

1.4. Ertragslage

Das Rumpfgeschäftsjahr schließt mit einem negativen realisierten Ergebnis von rund 10,7 TEUR. Die Aufwendungen des Rumpfgeschäftsjahres beinhalten neben der Vergütung für die Verwahrstelle im Wesentlichen Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresberichtes sowie der Rechts- und Steuerberatung.

1.5. Finanz- und Vermögenslage

Im Rumpfgeschäftsjahr sind noch keine Anleger der Fondsgesellschaft beigetreten und es wurden noch keine Investitionen getätigt. Die liquiden Mittel betragen zum 31. Dezember 2023 3 TEUR. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum Stichtag sind durch die anfänglichen Aufwendungen des Rumpfgeschäftsjahres verursacht. Die Zahlungsverpflichtungen sollen auch durch das ab 2024 einzuwerbende Kommanditkapital beglichen werden.

2. Tätigkeitsbericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (im Folgenden auch „HTB Fondshaus“) hat am 5. November 2014 die Erlaubnis gem. §§ 20, 22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten. Die Erlaubnis erstreckt sich auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen Spezial-AIF der Assetklasse Immobilie. Die KVG darf insbesondere für geschlossene Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB in Altfonds investieren, die direkt/indirekt in Vermögensgegenstände gem. § 261 Abs. 2 Nr. 1-2 KAGB investieren.

Nach § 2 des Vertrages über die Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (Fremdverwaltungsvertrag) vom 1. November 2023 ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten (u.a. Beauftragung von rechtlichen Dienstleistungen, Fondsbuchhaltung, Kundenanfragen, Beauftragung von Steuererklärungen, Führung des Anlegerregisters, Vorschlag und Durchführung von Gewinnausschüttungen, Ausgabe von Anteilen sowie Führung von Aufzeichnungen) beauftragt. Des Weiteren erbringt/erbrachte die KVG die Konzeption des Beteiligungsangebotes sowie die Erstellung der Verkaufsunterlagen, die Auswahl und Koordination der Berater (Rechts- und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.).

Der Vertrag endet mit dem Zeitpunkt der Vollbeendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich. Die KVG ist berechtigt, die Gesellschaft unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe bis zu 0,3 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr. Bis zum 31. Dezember 2024 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 30 TEUR. Für das Berichtsjahr hat die KVG keine Verwaltungsvergütung erhalten, da der Vertrieb der Anteile im Jahr 2023 noch nicht begonnen hat.

Die KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Der Gesellschaft werden in der Beitrittsphase für die Konzeption der Gesellschaft und den Eigenkapitalvertrieb einmalige Kosten in Höhe von 7,0 Prozent der Kommanditeinlage (Initialkosten) belastet. Außerdem erhält sie den vom Anleger zu zahlenden Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 Prozent der Kommanditeinlage.

Die KVG verwaltet auch die geschlossenen Sondervermögen, in die die Gesellschaft investieren soll. Auf Ebene dieser Spezial-AIF wird die KVG für den Erwerb der Vermögensgegenstände eine Transaktionsvergütung in Höhe 5 Prozent der Kaufpreise erhalten. Bei Wiederanlagen auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Spezial-AIF erhält die KVG eine Transaktionsvergütung in Höhe von 3 Prozent der Kaufpreise. Zusätzlich können an Dritte zu zahlende marktgerechte Maklerprovisionen sowie Bearbeitungs- und Umschreibengebühren Dritter in Höhe von bis zu 1,5 % der Kaufpreise anfallen.

Zudem wird die KVG auf Ebene der Spezial-AIF eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,0 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des jeweiligen Spezial-AIF erhalten. Bis zum 31. Dezember 2024 beträgt die Vergütung jeweils mindestens 50.000 EUR. Im Rumpfgeschäftsjahr 2023 sind noch keine Vergütungen in den Spezial-AIF angefallen.

Im Berichtsjahr bestanden folgende Auslagerungen:

Auslagerungsunternehmen	Vertragsbezeichnung/Datum	Gegenstand
VIVACIS GmbH	Auslagerungsvertrag Interne Revision vom 4. Mai 2015	Das Auslagerungsunternehmen ist für die Durchführung der Innenrevisionsdienstleistungen zuständig.
VIVACIS GmbH	Auslagerungsvertrag Geldwäsche und Compliance vom 4. Mai 2015	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt für die HTB Fondshaus die Funktion des Compliance- und Geldwäschebeauftragten sowie der Zentralstelle zur Straftatenprävention im Sinne des § 18 Abs. 6 KAGB i. V. m. § 25h KWG.
HTB Hanseatische Beratungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Auslagerungsvertrag vom 30. November 2016	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt die Finanzbuchhaltung für die HTB Fondshaus und die von ihr verwalteten Investmentkommandit-gesellschaften.
Security Assist GmbH	Auslagerungsvertrag vom 23. Februar 2021	Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten einschließlich der funktionsbezogenen Aufgaben und Tätigkeiten
Security Assist GmbH	Auslagerung der Funktion des Datenschutzbeauftragten vom 30. November 2021	Das Auslagerungsunternehmen stellt den Datenschutzbeauftragten, der alle damit verbundenen Aufgaben und Tätigkeiten wahrnimmt; hierzu zählen insbesondere die Datenschutzorganisation, Berichte und Reports, Schulungen sowie Audits und Kontrollen.
Deutsche Fondstreuhand GmbH	Auslagerungsvertrag vom 15. Dezember 2020 / 1. November 2023	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt für die HTB Fondshaus die Bearbeitung von Kundenanfragen, den Versand der Anlegerkommunikation, die Führung des Anlegerregisters, die Durchführung von Liquiditätsausschüttungen, die Ausgabe von Anteilen sowie die Führung von Aufzeichnungen.
HPI Consult GmbH	Rahmenvertrag vom 16. April 2020	Die HPI Consult GmbH unterstützt die KVG bei der Konzeption von Fonds sowie der Erstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen.

3. Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in dem indirekten (über Spezial-AIF) Erwerb von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds auf dem Zweitmarkt und dem Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios unter Beachtung der von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen.

Es ist geplant, in die von der HTB Fondshaus als Spezial-AIF aufgelegten geschlossenen Sondervermögen HTB Fünfzehnte Immobilienportfolio sowie die HTB Sechzehnte Immobilienportfolio zu investieren. Für die Sondervermögen werden im Wesentlichen Beteiligungen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds (Altfonds) erworben. Dabei handelt es sich um bereits seit mehreren Jahren bestehende Gesellschaften, die in Immobilien investiert sind und für die der KVG umfangreiche Informationen über deren bisherige Entwicklung vorliegen. Solche geschlossenen Immobilienfonds können über den Zweitmarkt von ihren bisherigen Eigentümern erworben werden. Daneben können auch Beteiligungen an geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF, die in Immobilien investieren, sowie sonstigen Immobiliengesellschaften erworben werden.

Anlageziel ist es, aus diesen Beteiligungen Erträge zu generieren, die aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar erworbenen Immobilien sowie aus deren Veräußerung resultieren. Liquidität, die den Sondervermögen aus Auszahlungen der Zielgesellschaften oder der Veräußerung von Zielgesellschaften zufließt, darf bis Ende 2029 erneut investiert werden.

4. Risikobericht

Die HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG hat das Risikomanagement im Rahmen des Fremdverwaltungsvertrages auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH übertragen. Somit sind sämtliche von diesen Gesellschaften gegebene Gesellschaftsvermögen in das Risikomanagementsystem der KVG eingebunden. Das Risikomanagementsystem dient dem Zweck, potentielle Risiken unter Verwendung von hinreichend fortgeschrittenen Risikomanagementtechniken fortlaufend zu identifizieren, erfassen, messen und zu steuern und damit den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Die Gesellschaftsvermögen sind im Wesentlichen Adressenausfallrisiken, Liquiditäts- und Marktpreisrisiken sowie operationellen Risiken ausgesetzt.

Adressenausfallrisiken

Unter Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung eines Geschäftspartners zu verstehen. Unter Geschäftspartnern werden Emittenten und Kontrahenten verstanden. Wesentliche Ausfallrisiken waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

Liquiditätsrisiken

Unter Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, den Rücknahme- und sonstigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können. Rücknahmeverpflichtungen scheiden regelmäßig bei geschlossenen Fondsstrukturen aus. Insbesondere durch die erst im Geschäftsjahr 2024 aufzunehmende Eigenkapitaleinwerbungs- und Investitionsphase, die externe Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einem laufenden Cash-Monitoring (Liquiditätsmanagement) und durch den Verzicht auf Fremdkapital ist das Liquiditätsrisiko als gering einzustufen.

Marktpreisrisiken

Marktrisiken sind Risiken, die sich direkt oder indirekt aus Schwankungen in der Höhe bzw. in der Volatilität der Marktpreise für die Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Finanzinstrumente ergeben. Das Marktrisiko schließt das Währungsrisiko und das Zinsänderungsrisiko ein. Zu den klassischen Immobilienrisiken zählen die Risiken des Mikro- und Makrostandortes, der Objekteigenschaften sowie das Mieter-, Mietvertrags- und Leerstandsrisiko. Bei indirekten Anlagen in Immobilieninvestments ergänzen die management- und gesellschaftsbezogenen Risiken auf Zielfondsebene die Immobilienrisiken. Zum gesellschaftsbezogenen Risiko zählt u. a. das Finanzierungsrisiko (Anschlussfinanzierungs- und Zinsänderungsrisiko). Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines erhöhten Kaufpreises, wird durch die sorgfältige Vorauswahl des Portfoliomanagements sowie der externen Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen reduziert. Während der Investitionsphase, insbesondere auf Ebene der Spezial-AIF, besteht das Risiko, dass nicht genügend geeignete Beteiligungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, die den Anlagerichtlinien entsprechen und Investitionen daher nicht, nur verspätet oder zu schlechteren Konditionen möglich sind als angenommen. Das Portfoliomanagement der KVG begegnet diesem Risiko mit einer aktiven Recherche nach Ankaufsmöglichkeiten. Fremdwährungsrisiken werden nicht eingegangen.

Nach Ende der Corona-Pandemie sind die strukturellen Folgen für die Immobilienwirtschaft derzeit noch nicht absehbar: Beispielsweise könnten durch vermehrte Home-Office- Lösungen oder durch die Beibehaltung von internetbasiertem Einkaufsverhalten Miet- oder Pachtzahlungen bei den Immobilien verschoben werden oder entfallen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sein, Leerstandsdaten steigen, Wertminderungen eintreten und generell Immobilienverkäufe erschwert werden. Generell sind die Ausmaße und die Nachhaltigkeit dieser aktuellen Tendenzen sowie deren langfristige Folgen auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung von Immobilien derzeit noch nicht absehbar.

Ende Februar 2022 eskalierte der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit dem russischen Überfall auf das ukrainische Staatsgebiet. Es ist ungewiss, wie lange dieser Krieg noch andauern und welche langfristigen Folgen er haben wird. Es besteht das Risiko, dass sich auch in Deutschland die allgemeine wirtschaftliche Lage weiter verschlechtert. Dies könnte aufgrund von hohen Energiepreisen, Lieferstopps von russischem Erdgas, Engpässen bei anderen Rohstofflieferungen und Umsatzeinbußen deutscher Unternehmen infolge von Sanktionen gegen Russland der Fall sein. Daraus können sich auch deutliche negative Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt ergeben. Die genauen Folgen, insbesondere mittel- und langfristig, sind derzeit jedoch noch nicht absehbar.

Trotz der im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr wieder stark gesunkenen Inflationsrate hatte diese weiterhin merklichen Einfluss auf das Wirtschaftsgeschehen. Zudem haben sich die im Jahr 2022 sprunghaft gestiegenen Fremdfinanzierungszinsen im Jahr 2023 etwa auf dem höheren Niveau stabilisiert. Inwieweit weitere Zinssteigerungen zu erwarten sind, ist nicht absehbar. Aufgrund der damit einhergehenden erhöhten Renditeerwartung von Immobilieninvestitionen sowie der Verteuerung von Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind die Immobilienpreise im Jahr 2023 weiter gesunken. Wann hier das Plateau erreicht sein wird, ist derzeit nicht abzusehen.

Zudem könnten sich die verteuerten Energiekosten sowie das steigende Bewusstsein für Nachhaltigkeitsaspekte überproportional negativ auf die Preisentwicklung von älteren Bestandsimmobilien auswirken. Dies könnte zu niedrigeren Verkaufserlösen oder zu erhöhten laufenden Kosten für die Sanierung oder Instandhaltung führen.

Operationelle Risiken

Das operationelle Risiko umfasst die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren bzw. Prozessen, Menschen und Systemen oder in der Folge von externen Ereignissen entstehen können. Das Risikomanagement des Investmentvermögens ist methodisch und prozessual in das in der KVG implementierte Risikomanagementsystem zum Management und Controlling operationeller Risiken eingebunden. In Rahmen des KVG-Risikomanagements werden regelmäßig die operationellen Risiken der für das Investmentvermögen relevanten Prozesse identifiziert, bewertet und überwacht. Instrumente hierfür sind u. a. regelmäßige Abfragen bei den Risk ownern, Szenarioanalysen sowie eine in der KVG zentral geführte Schadenfalldatenbank.

Platzierungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich durch eine nicht ausreichende Zahl von Platzierungen im Rahmen der Kapitaleinwerbung die geplante Geschäftstätigkeit der Gesellschaft in der prospektierten Form nicht erreichen lässt. Über eine dann anstehende Entscheidung der Gesellschafterversammlung über eine Neuausrichtung oder Beendigung der Gesellschaft wird dann ein gesonderter Beschluss gefällig werden müssen. Insofern besteht das Risiko einer Rückabwicklung der Gesellschaft. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich für das Angebot dieses AIF eine ausreichende Zahl von Gesellschaftern finden wird.

5. Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur

Die Gesellschaft hat eine Absichtserklärung abgegeben, Anteile an den von der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH aufgelegten geschlossenen Sondervermögen HTB Fünfzehnte Immobilienportfolio (HTB IP Fünfzehnte) und HTB Sechzehnte Immobilienportfolio (HTB IP Sechzehnte) anzukaufen, eine Investition ist im Jahr 2023 jedoch noch nicht erfolgt.

Die HTB IP Fünfzehnte und HTB IP Sechzehnte sind geschlossene inländische Spezial-AIF in der Form des geschlossenen Sondervermögens. Die Anlagebedingungen wurden der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 6. November 2023 angezeigt. Eine Ausgabe von Anteilen ist im Berichtsjahr noch nicht erfolgt.

Das Anlageziel und die Anlagepolitik der Spezial-AIF besteht wesentlich in dem Erwerb von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds (sogenannte Altfonds, die nicht unter das KAGB fallen), im Folgenden auch Zielgesellschaften genannt, auf dem Zweitmarkt und dem Aufbau diversifizierter Beteiligungsportfolios unter Beachtung der Anlagebedingungen.

Von dem zu investierenden Kapital der HTB IP Fünfzehnte werden mindestens 60 Prozent in Zielgesellschaften investiert, die in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handel und Logistik und einer Mietfläche von mehr als 800 m² investiert sind. Das investierte Kapital wird nicht direkt oder indirekt in reine Wohnimmobilien investiert.

Von dem zu investierenden Kapital der HTB IP Sechzehnte werden mindestens 60 Prozent in Anteilen oder Aktien von Zielfondsgesellschaften investiert, die in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Kino, Pflegeeinrichtungen oder Krankenhäuser sowie Wohnimmobilien und einer Mietfläche von mehr als 800 m² investiert sind. Es werden maximal 80 Prozent des investierten Kapitals in Wohnimmobilien angelegt.

Bei beiden Spezial-AIF sind 100 Prozent der zu erwerbenden Immobilien in Deutschland belegen und unterliegen keinen Fremdwährungsrisiken.

Die Spezial-AIF in Form von Sondervermögen werden von der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet. Die KVG hat die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, als Verwahrstelle für die Spezial-AIF bestellt.

6. Vergütungsbericht

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat als KVG entsprechend § 37 KAGB für ihre Mitarbeiter und Geschäftsleiter ein Vergütungssystem in einer Vergütungsrichtlinie festgelegt, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist.

Sie stellt sicher, dass das Vergütungssystem mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von ihr verwalteten AIF im Einklang steht und dadurch nicht ermutigt, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind. Die KVG unterscheidet hinsichtlich der Mitarbeitergruppen die Geschäftsleiter, Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil und Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen. Geschäftsleiter werden grundsätzlich wie Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil behandelt. Neben den Geschäftsleitern verfügen keine weiteren Mitarbeiter über einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil.

Bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH fielen im Geschäftsjahr 2023 Gesamtvergütungen in Höhe von 1.343 TEUR für ihre 16 Mitarbeiter (einschließlich geringfügig Beschäftigte) und 5 Geschäftsleiter* an, davon betreffen 27 TEUR variable Vergütungen. Von der Gesamtvergütung entfällt ein Teilbetrag von 554 TEUR auf Personen mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft. Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG bezieht sich auf die gesamte Geschäftstätigkeit aus der kollektiven Vermögensverwaltung. Eine Zurechnung der Vergütung zu einzelnen verwalteten AIF erfolgt daher nicht.

* Davon 1 Geschäftsleiter ohne Geschäftsführeranstellungsvertrag und ohne Geschäftsführervergütung.

7. Weitere Anlegerinformationen

		2023	24.08.2023
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	-7.707,14	3.000,00
Umlaufende Anteile der Anteilklasse 1	Stück	3	3
Wert eines Anteils der Anteilklasse 1	EUR	-2.569,05	1.000,00
Umlaufende Anteile der Anteilklasse 2		0	0
Wert eines Anteils der Anteilklasse 2		nicht vorhanden.	
Gesamtkostenquote inkl. Initialkosten		-277,85%	
Gesamtkostenquote exkl. Initialkosten		-277,85%	

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich Verbindlichkeiten. Der Nettoinventarwert eines Anlegers entspricht seinem Anteil an dem Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft. Dieser Anteil errechnet sich als Verhältnis der Summe seiner Kapitalkonten zur Gesamtsumme der Kapitalkonten der Fondsgesellschaft. Je 1.000 EUR des Zeichnungsbetrages entsprechen einem Anteil für Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil. Die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil erfolgt getrennt nach Anteilklassen. Für die Erläuterung zu den Anteilklassen wird auf den Anhang verwiesen.

Bisher sind keine Zeichnungen von Anlegern erfolgt. Die Gründungskommanditisten werden der Anteilklasse 1 zugeordnet.

Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragenen Aufwendungen der Gesellschaft sowie die Aufwendungen der Portfoliogesellschaften (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Die in der Eigenkapitaleinwerbungsphase einmalig anfallenden Initialkosten werden aus dem einzuwerbenden Kapital bedient.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle oder Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen.

Bremen, den 6. März 2024

HTB Investors GmbH

HTB Immobilienfonds GmbH

gez. Andreas Gollan

gez. Imke Jaenicke

gez. Dr. Peter Lesniczak

gez. Simon Wiesmann

A.2. Bilanz zum 31. Dezember 2023

	31.12.2023	24.08.2023
	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	3.002,50	0,00
2. Forderungen		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	3.000,00
3. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter		
Verlustanteil der Komplementärin	2.569,62	0,00
4. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter		
Verlustanteil der Kommanditisten	<u>5.137,52</u>	<u>0,00</u>
	<u>10.709,64</u>	<u>3.000,00</u>
B. Passiva		
1. Rückstellungen	8.535,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.990,12	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
gegenüber Gesellschaftern	184,52	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteil der der Komplementärin	-2.569,62	1.000,00
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter		
Verlustanteil der Komplementärin	<u>2.569,62</u>	<u>0,00</u>
	0,00	1.000,00
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	-5.137,52	2.000,00
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter		
Verlustanteil der Kommanditisten	<u>5.137,52</u>	<u>0,00</u>
	<u>0,00</u>	<u>2.000,00</u>
	<u>10.709,64</u>	<u>3.000,00</u>

A.3. Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24. August bis 31. Dezember 2023

	2023
	EUR
Investmenttätigkeit	
1. Aufwendungen	
a) Verwahrstellenvergütung	-1.630,14
b) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-7.140,00
c) Sonstige Aufwendungen	<u>-1.937,00</u>
Summe der Aufwendungen	<u>-10.707,14</u>
3. Ordentlicher Nettoertrag	<u>-10.707,14</u>
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-10.707,14</u>
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	<u><u>-10.707,14</u></u>

A.4. Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24. August bis 31. Dezember 2023

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG mit Sitz in Bremen, eingetragen im Handelsregister unter HRA 30079 HB beim Amtsgericht Bremen, für das erste Rumpfgeschäftsjahr nach Gründung vom 24. August bis 31. Dezember 2023 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr.231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bankguthaben sind zu Nennwerten angesetzt.

Die Forderungen sind zu Verkehrswerten angesetzt, die den Nennwerten entsprachen. In den Forderungen zum 24. August 2023 sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 3.000,00 enthalten (zum 31. Dezember 2023: EUR 0,00). Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sie haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die unter den Kapitalanteilen ausgewiesenen Einlagen der Gesellschafter (Feste Kapitalkonten) werden mit dem Nennbetrag abzüglich realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres angesetzt.

Erträge bzw. Aufwendungen wurden erfasst, soweit der Zeitpunkt der wirtschaftlichen Verursachung dem Geschäftsjahr zuzurechnen ist.

Verwendungsrechnung

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-10.707,14
2. Belastung auf Kapitalkonten	10.707,14
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	1.000,00	2.000,00	3.000,00
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-3.569,62	-7.137,52	-10.707,14
			-
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	-2.569,62	-5.137,52	-7.707,14

Kapitalkontenentwicklung	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
<u>Kapitalkonto I (eingeforderte Pflichteinlagen)</u>			
Stand am 24.08.2023	1.000,00	2.000,00	3.000,00
Zugang	0,00	0,00	0,00
Abgang	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2023	1.000,00	2.000,00	3.000,00
<u>Kapitalkonto III (Gewinne und Verluste)</u>			
Stand am 24.08.2023	0,00	0,00	0,00
Vorabgewinne	0,00	1,72	1,72
laufendes Ergebnis *)	-3.569,62	-7.139,24	-10.708,86
Stand am 31.12.2023	-3.569,62	-7.137,52	-10.707,14
Kapitalanteile am 31.12.2023	-2.569,62	-5.137,52	-7.707,14
Stand am 24.08.2023	1.000,00	2.000,00	3.000,00

*) Das hier dargestellte laufende Ergebnis beinhaltet das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres von EUR - 10.707,14 inklusive dem Vorabgewinn von EUR 1,72.

Angaben zum Nettoinventarwert		2023
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	-7.707,14
Umlaufende Anteile (Anteilklasse 1)	Stück	3
Wert eines Anteils (Anteilklasse 1)	EUR	-2.569,05

Für die Gesellschaft werden zwei verschiedene Anteilklassen im Sinne von § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet, die sich bezüglich des Anlegerkreises, der Ergebnisverteilung, den Entnahmerechten und der Übertragungsmöglichkeit unterscheiden.

Anteile der Anteilklasse 1 dürfen von allen Anlegern erworben werden.

Anteile der Anteilklasse 2 dürfen nur von steuerbegünstigten Anlegern im Sinne von § 8 Abs. 1 Investmentsteuergesetz erworben bzw. gehalten werden. Diese Anteile dürfen nur an andere steuerbegünstigte Anleger im Sinne von § 8 Abs. 1 Investmentsteuergesetz übertragen werden.

Auf Ebene der Fondsgesellschaft sowie auf Ebene der Sondervermögen entstehende Ergebniseffekte, die auf Merkmale einer Anteilklasse zurückzuführen sind, werden nur dieser Anteilklasse zugewiesen und können nur von dieser ggf. entnommen werden.

Die Anteilklassen werden im Verkaufsprospekt hinsichtlich ihrer jeweiligen Ausgestaltung näher beschrieben.

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro umlaufenden Anteil. Bei der HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG ergibt sich der Nettoinventarwert zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der umlaufenden Anteile. Je EUR 1.000 des Zeichnungsbetrages entsprechen einem Anteil für Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil. Fondsanteile der Anteilklasse 2 wurden noch nicht ausgegeben.

Erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Entsprechend der Anlagebedingungen kann die AIF-KVG am Ende der Abrechnungsperiode eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die erfolgsabhängige Vergütung beträgt bis zu 15% auf den Betrag um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt. Sie beträgt jedoch höchstens bis zu 25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft und zur Gesamtkostenquote	2023
	EUR
Verwahrstellenvergütung	1.630,14
Kosten für die Prüfung und Offenlegung des Jahresberichtes	7.140,00
Kosten für Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft	1.754,98
Kosten für Konzeption und sowie Eigenkapitalvermittlung (Initialkosten)	0,00
Sonstige Aufwendungen	182,00
Summe Kosten auf Ebene der Gesellschaft	10.707,14
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	-3.853,57
Gesamtkostenquote	-277,85%

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert aus. Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist in § 5 ff. der Anlagebedingungen enthalten.

Rückvergütungen

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen zu.

Angaben nach § 134c Abs. 4 AktG

Anforderung	Verweis
Angaben zu den mittel- bis langfristigen Risiken:	Beschreibung der wesentlichen Risiken im Lagebericht u
Angaben über die Zusammensetzung des Portfolios:	Darstellung im Anhang und Lagebericht
Angaben über die Portfolioumsätze:	Darstellung im Anhang und Lagebericht
Portfolioumsatzkosten:	Im Berichtsjahr sind auf Ebene des P-AIFs keine Transaktionskosten angefallen.
Berücksichtigung der mittel- bis langfristigen Entwicklung der Gesellschaft bei der Anlageentscheidung:	Verkaufsprospekt der Gesellschaft
Einsatz von Stimmrechtsberatern:	Die Ausübung der Stimmrechte obliegt allein den Gesellschaftern.
Handhabung der Wertpapierleihe und zum Umgang mit Interessenkonflikten im Rahmen der Mitwirkung in den Gesellschaften, insbesondere durch Ausübung von Aktionärsrechten:	Es sind keine entsprechenden Wertpapiergeschäfte abgeschlossen worden.

Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTB Investors mbH mit Sitz in Bremen. Sie hat ein gezeichnetes Kapital in Höhe von 25.000,00 EUR.

Organe der Gesellschaft

Zur Geschäftsführung ist die HTB Immobilienfonds GmbH berechtigt und verpflichtet (geschäftsführende Kommanditistin).

Geschäftsführer der HTB Immobilienfonds GmbH sind:

Herr Andreas Gollan, Leiter Risikomanagement,
Frau Imke Jaenicke, Portfoliomanagerin,
Herr Dr. Peter Lesniczak, Leiter Portfoliomanagement,
Herr Simon Wiesmann, Portfoliomanager.

Die Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Angaben gemäß Art. 7 EU Taxonomie-Verordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Bremen, den 18. Januar 2023

HTB Investors GmbH

HTB Immobilienfonds GmbH

gez. Andreas Gollan

gez. Imke Jaenicke

gez. Dr. Peter Lesniczak

gez. Simon Wiesmann

A.5. Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24. August bis zum 31. Dezember 2023 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Bremen, den 06. März 2024

HTB Investors GmbH

Andreas Gollan

Imke Jaenicke

Dr. Peter Lesniczak

A.6. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24. August 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24. August 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24. August 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 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 § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 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 Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen

- die Versicherungen nach § 158 S. 1 i. V. m. § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB i. V. m. § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB zum Jahresabschluss und Lagebericht,
- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,
- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften 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 diesen Vorschriften 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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. 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 und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk 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 § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 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 Vermerk 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 Vermerks 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 gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen, zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft 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 unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen 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 der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten 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 Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten 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 unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 16. Mai 2024

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Steuerberatungsgesellschaft
(Hamburg)

Dr. Christian Reibis
Wirtschaftsprüfer

Christian Mader
Wirtschaftsprüfer

NOTIZEN



HTB Hanseatische Fondshaus GmbH · An der Reeperbahn 4 A · 28217 Bremen
Telefon 0421 792839-0 · Fax 0421 792839-29 · info.fondshaus@htb-group.de