

DEWERT DEUTSCHE WERTINVESTMENT GMBH
JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

2024

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. Konzernzugehörigkeit und Geschäftstätigkeit

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

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

- a. Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB, welche im Wesentlichen in Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften investieren.
- b. Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285, 286 KAGB, die unmittelbar oder mittelbar über Anteile oder Aktien an Gesellschaften, Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF oder geschlossenen inländischen Spezial-AIF in Immobilien investieren dürfen.
- c. Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB in der Form von Immobilien-Sondervermögen.

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

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

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

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

Bestandsmanagement

- Portfolio Management
- Risiko Management auf AIF-Ebene
- Asset Management
- Property Management
- Revitalisierung/Projektentwicklung

Neugeschäft

- Produkt Management
 - Fondskonzeption
 - Fondsvertrieb
- Akquisition

Verwaltung

- Risiko Management auf Ebene der DeWert
- Sonstige Verwaltung

2. Unternehmensstrategie und Steuerung

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

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

3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

1.1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands verzeichnete 2024 einen Rückgang von 0,2 Prozent, gemäß den Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Damit setzte sich die negative Entwicklung aus dem Vorjahr fort. Belastend wirkten sich u. a. das schwache Exportgeschäft sowie die unsicheren geopolitischen Rahmenbedingungen auf das Wachstum der Wirtschaft aus.¹

Der private Konsum stieg 2024 preisbereinigt um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Positive Impulse gingen vom Rückgang der Inflationsrate und höheren Lohnabschlüssen aus. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte erhöhte sich um 4,5 Prozent.² Die Inflationsrate ging 2024 auf ein moderates Niveau von 2,2 Prozent zurück, nachdem sie 2023 noch bei 5,9 Prozent gelegen hatte. Nahrungsmittel verzeichneten einen Preisanstieg von 1,4 Prozent.³ Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich 2024 um 2,6 Prozent.⁴

Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet. Die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 3,0 Prozent ab. Gestiegene Baupreise und eine nachlassende private Nachfrage führten auch im Baugewerbe zu einem Rückgang, der mit 3,8 Prozent noch etwas höher ausfiel.⁵

Die europaweit schwache Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2024 beeinträchtigte den deutschen Außenhandel. So gingen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 0,8 Prozent zurück. Die Importe nahmen hingegen um 0,2 Prozent zu, sodass daraus ein negativer Außenbeitrag resultierte.⁶

Im Dezember 2024 wurde die Wirtschaftsleistung von rund 46,0 Mio. Erwerbstätigen in Deutschland erwirtschaftet, ein Rückgang von 0,1 Prozent oder 24.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr. In Verbindung mit dem gestiegenen Arbeitsangebot erhöhte sich die Arbeitslosenquote bis Dezember 2024 auf 6,0 Prozent, ein Anstieg um 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.⁷

Laut dem Handelsverband Deutschland (HDE) erzielten der stationäre Einzelhandel und der Distanzhandel in Deutschland im Jahr 2024 einen Gesamtumsatz von 663,8 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr (649,5 Mrd. Euro) entspricht. Der preisbereinigte Anstieg lag bei 0,9 Prozent. Der stationäre Einzelhandel wuchs nominal um 2,0 Prozent auf 575,4 Milliarden Euro (Vorjahr: 564,1 Milliarden Euro), was real einem Zuwachs von 0,9 Prozent entspricht. Der Onlinehandel entwickelte sich mit einem

¹ Destatis Pressemitteilung Nr. 39 vom 30. Januar 2025

² Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2025

³ Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 16. Januar 2025

⁴ Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2025

⁵ Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2025

⁶ Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2025

⁷ Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung Nr. 1 vom 3. Januar 2025

Umsatzanstieg von 3,5 Prozent (real 2,5 Prozent) auf 88,4 Mrd. Euro etwas besser als der stationäre Einzelhandel.⁸

Im Lebensmitteleinzelhandel wurde 2024 ein Wachstum von 2,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr erzielt. Preisbereinigt lag der Zuwachs bei 0,7 Prozent. Bei Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze nominal um 2,2 Prozent, was einem realen Anstieg von 1,4 Prozent entspricht.⁹

Der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen in deutschen Innenstädten entwickelte sich 2024 gemäß den Erhebungen des Investmentmaklers BNP Real Estate positiv. Mit einem Flächenumsatz von 506.000 m² wurde der Vorjahreswert um etwa 15 Prozent übertroffen. Ein positives Signal für die weitere Entwicklung sendet der leichte Aufwärtstrend zum Jahresende: Im Schlussquartal wurde mit rund 147.000 m² der beste Jahresabschnitt erzielt.¹⁰

1.2. Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Der deutsche Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt war 2024 im Aufwind und verzeichnete ein Transaktionsvolumen von insgesamt 6,1 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um 28 Prozent. Damit stellten Einzelhandelsimmobilien nach Wohnen und Logistik das drittgrößte Segment am deutschen Immobilieninvestmentmarkt 2024 dar.¹¹

Die gleich zu Beginn des Jahres 2024 erkennbare Dominanz von Transaktionen mit High-Street-Immobilien hielt das gesamte Jahr über an. Mit 2,9 Mrd. Euro entfiel auf Geschäftshäuser in den Haupteinkaufsstraßen ein Anteil von 47 Prozent des gesamten Investitionsvolumens. Diese Objekte waren insbesondere bei Family Offices und Privatpersonen nachgefragt, welche die Marktsituation genutzt haben, um sich einzelne, begehrte Trophy-Immobilien in den deutschen Top-Städten zu sichern.¹²

Auf dem zweiten Platz rangierten mit einem Marktanteil von 33 Prozent bzw. einem investierten Volumen von gut 2 Mrd. Euro Fachmarktobjekte inklusive Lebensmittelmärkten. Shopping-Center erfreuten sich am Investmentmarkt wieder einer stärkeren Beliebtheit. Ihr Anteil stieg im Jahresverlauf auf 15 Prozent und lag damit leicht über dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre.¹³

Die Spitzenrenditen zeigten sich im Fachmarktsegment stabil: Fachmarktzentren erzielten zum Jahresende eine Rendite von 5 Prozent und Lebensmittelmärkte eine Rendite von 4,7 Prozent - unverändert gegenüber dem Jahresbeginn.¹⁴

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

Wie das Kapitalmarktmagazin kapital-markt intern in seiner Branchenstatistik ermittelte, lag das 2024 eingeworbene Eigenkapital im Markt für geschlossene Publikums-AIF und Sachwert-Produkte bei rund 940 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (1,12 Mrd. Euro) entspricht dies einem Rückgang um 16 Prozent. Im Teilsegment der regulierten Publikums-AIF war das Platzierungsvolumen mit 650 Mio. Euro weitgehend stabil (Vorjahr: 690 Mio. Euro). Bei

⁸ HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2025

⁹ Destatis Pressemitteilung Nr. 40 vom 31. Januar 2025

¹⁰ BNP Retail Vermietungsmarkt, 21. Januar 2025

¹¹ CBRE Germany Real Estate Investment Figures Q4 2024, Januar 2025

¹² CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2024, Januar 2025

¹³ CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2024, Januar 2025

¹⁴ CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2024, Januar 2025

Vermögensanlagen/Sonstige fiel der Rückgang mit 35 Prozent auf 280 Mio. Euro (Vorjahr: 430 Mio. Euro) vergleichsweise stärker aus.¹⁵

Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds 2024 Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 7,4 Mrd. Euro (Vorjahr: 8,8 Mrd. Euro). Das im Segment der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich Ende 2024 auf insgesamt 178,4 Mrd. Euro. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (182,2 Mrd. Euro) um 2,1 Prozent ist auf Bewertungsrückgänge zurückzuführen.¹⁶

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die DeWert übt zum Stichtag 31. Dezember 2024 für folgende Investmentvehikel die Verwaltungstätigkeit aus:

- a. siebzehn geschlossene Publikums-AIF in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft;
- b. vier geschlossene Spezial-AIF in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft;
- c. drei offene Spezial-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen;
- d. eine Immobiliengesellschaft (über einen Auslagerungsvertrag/Drittmandat - Asset- und Property Management Tätigkeiten sowie Tätigkeiten des Beteiligungsmanagements);
- e. ein Teilsondervermögen Einzelhandel eines offenen Sondervermögens (über einen Auslagerungsvertrag/Drittmandat - Aufbau und Verwaltung des Teilsondervermögens sowie Asset- und Property Management Tätigkeiten);
- f. zwei geschlossene Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben (sogenannte Altfonds - kaufmännisches und technisches Property Management sowie die Anleger- und Mieterbetreuung).

Des Weiteren wurde im Berichtsjahr die Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG gegründet.

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

Im Privatkundenbereich hat die Hahn Gruppe in 2024 zwei Publikums-AIF mit einem Fondsvolumen von insgesamt 62,0 Mio. Euro und einem Zeichnungsvolumen von 43,5 Mio. Euro erfolgreich am Kapitalmarkt platziert und damit einen Platzierungsrekord in diesem Segment erzielt.

Der Immobilienfonds Hahn Pluswertfonds 180 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG investiert mit einem Gesamtvolumen von rund 27,5 Mio. Euro in ein Fachmarktzentrum in Landshut, Bayern, welches an die Einzelhandelsunternehmen BAUHAUS und PENNY vermietet ist. Das Zeichnungsvolumen in Höhe von rund 19 Mio. Euro wurde von nahezu 300 qualifizierten Privatanlegern eingeworben.

Der Publikums-AIF Hahn Pluswertfonds 181 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG investiert mit einem Gesamtvolumen von rund 34,5 Mio. Euro in einen OBI Bau- und

¹⁵ Kapitalmarkt intern, Ausgabe vom 31. Januar 2025

¹⁶ Deutsche Bundesbank Investmentfondsstatistik vom 30. Januar 2025

Heimwerkermarkt in Köln, Nordrhein-Westfalen. Rund 400 qualifizierte Privatanleger beteiligten sich an dem Privatkundenfonds mit einem Zeichnungsvolumen von 24,5 Mio. Euro.

Zum Jahresende wurde zudem der Publikums-AIF Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG - BasisInvest Nahversorgung konzipiert, der in fünf Nahversorgungsimmobilien investiert. Die Handelsimmobilien weisen eine Mietfläche von insgesamt mehr als 37.000 m² auf und befinden sich in Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Bremen. Das Immobilienportfolio befindet sich seit Beginn des Geschäftsjahrs 2025 im Vertrieb und bietet als weiteres Investmentvehikel den Anlegern eine attraktive Möglichkeit, sich im Markt der versorgungsorientierten Handelsimmobilien zu engagieren.

Im Rahmen des Asset Managements erfolgte der Verkauf einer Immobilie in einer Größenordnung von 25 Mio. Euro, deren Übergang von Nutzen und Lasten Anfang 2024 erfolgte. Außerdem wurde durch Neu- und Nachvermietungen sowie bauliche Maßnahmen eine gezielte Aufwertung bzw. eine Wertstabilität des Immobilienbestands angestrebt. Diese Maßnahmen sichern langfristig stabile Ausschüttungen im verwalteten Investmentvermögen.

Vor dem Hintergrund der im Jahr 2024 anhaltenden Zurückhaltung am Immobilieninvestmentmarkt wurden entgegen den Planungen keine Neuakquisitionen im institutionellen Bereich getätigt.

b) Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2024 erzielte Provisionsergebnis (als Nettogröße aus Provisionserträgen und -aufwendungen) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 1,2 Mio. Euro auf 11,0 Mio. Euro. Der Anstieg betrifft in Höhe von 0,8 Mio. Euro den Ergebnisbeitrag aus der Konzeption und dem Vertrieb im Privatkundenbereich sowie in Höhe von 0,4 Mio. Euro das Provisionsergebnis aus der Verwaltungstätigkeit.

Das Jahresergebnis 2024 liegt mit rund 4,0 Mio. Euro um 1,1 Mio. Euro über dem Vorjahr und damit oberhalb der prognostizierten Bandbreite von 3,2 Mio. Euro bis 3,7 Mio. Euro.

Ertragslage	2024		2023	
	TEUR		TEUR	
Zins- und Beteiligungsergebnis	490		448	
Provisionserträge				
a) Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	6.930		2.912	
b) Einmalserträge aus der Verwaltungstätigkeit	1.483		2.021	
c) Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	11.058	19.471	11.236	16.169
Provisionsaufwendungen				
a) Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	4.757		1.519	
b) Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	902		2.015	
c) Laufende Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	2.787	8.446	2.772	6.306
Provisionsergebnis	11.025		9.863	
Sonstige betriebliche Erträge	98		68	
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand	2.379		2.712	
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	3.154	5.533	3.082	5.794
übrige betriebliche Aufwendungen	251		299	
Periodenergebnis vor Steuern	5.829		4.286	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.869		1.375	
Periodenergebnis	3.960		2.911	

c) Finanz- und Vermögenslage

Finanzlage

Die DeWert finanziert sich ausschließlich über Eigenkapital. Darüber hinaus besteht ein Cashpooling-Vertrag mit der 100%igen Muttergesellschaft als Cashpool-Führerin.

Die zur Erfüllung der Eigenmittelanforderungen gemäß § 25 KAGB benötigten Eigenmittel, die sich per 31. Dezember 2024 auf 2.164 TEUR belaufen, sind entweder in liquiden Mitteln zu halten oder in Vermögensgegenstände zu investieren, die kurzfristig unmittelbar in Bankguthaben umgewandelt werden können und keine spekulativen Positionen enthalten (§ 25 Abs. 7 KAGB). Die DeWert hält diese Eigenmittel auf einem eigenen Bankkonto vor. Die übrigen liquiden Mittel werden im Wege des Cashpoolings (zum Stichtag TEUR 5.986; Vorjahr TEUR 6.593) an die HAHN AG übertragen. Diese Forderungen sind täglich fällig und erfüllen ebenfalls die Anforderungen des § 25 Abs. 7 KAGB an die vorzuhaltenden Eigenmittel.

Das kurzfristig liquidierbare Vermögen übersteigt die kurzfristigen Schulden um TEUR 6.384 (Vorjahr TEUR 5.517).

Vermögens- und Schuldenlage

Aktiva	31.12.2024		31.12.2023	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Forderungen an Kreditinstitute	2.167	20,7	0	0,0
Forderungen an Kunden	7.695	73,5	8.703	94,3
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	360	3,5	280	3,0
Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	4	0,0	12	0,1
Sonstige Vermögensgegenstände und Abgrenzungsposten	238	2,3	234	2,6
	10.464	100,0	9.229	100,0

Passiva	31.12.2024		31.12.2023	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	2.440	23,1	2.426	26,3
Sonstige Verbindlichkeiten und passive latente Steuern	340	3,3	45	0,5
Rückstellungen	920	8,8	954	10,3
Eigenkapital	6.764	64,6	5.804	62,9
	10.464	100,0	9.229	100,0

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.235 auf TEUR 10.464 gestiegen. Das Eigenkapital erhöhte sich um TEUR 960 auf TEUR 6.764 und die Eigenkapitalquote um 1,7 Prozent auf 64,6 Prozent. Der im Jahr 2024 vorgenommenen Gewinnausschüttung (TEUR 3.000) steht das im Geschäftsjahr 2024 erwirtschaftete Jahresergebnis von TEUR 3.960 gegenüber.

d) Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

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

e) Kapitalstruktur

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

Die Geschäftsführung der DeWert beurteilt die Eigenkapitalausstattung als ausreichend und solide Grundlage für stetiges Wachstum. Eine Aufnahme von Fremdkapital erfolgte analog dem Vorjahr nicht.

f) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Die DeWert verzeichnete trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds und des Immobilieninvestmentmarktes ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024. Die Assetklasse der versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien hat 2024 einmal mehr ihre große Wertbeständigkeit und Ertragsstärke unter Beweis gestellt. So konnten die Mieteinnahmen im gesamten Portfolio auf vergleichbarer Basis gesteigert werden.

Entsprechend positiv war die Performance der gemanagten Investmentvermögen: Bei den Publikums-AIF lagen die Ausschüttungen im Durchschnitt 7 Prozent über der ursprünglichen Prognose. Die institutionellen Immobilienfonds entwickelten sich ebenfalls sehr zufriedenstellend.

Im Neugeschäft mit Privatanlegern wurden 2024 mit dem Pluswertfonds 180 Fachmarktzentrum Landshut und dem Pluswertfonds 181 Baumarkt Köln zwei Publikums-AIF erfolgreich platziert. Das eingeworbene Eigenkapital belief sich auf 43,5 Mio. Euro - ein neuer Platzierungsrekord für die Hahn Gruppe in diesem Segment. Zum Jahresende wurde zudem der Hahn Pluswertfonds 182 - BasisInvest Nahversorgung aufgelegt, der in fünf Nahversorgungsimmobilen investiert. Der Publikums-AIF befindet sich seit Jahresbeginn 2025 im Vertrieb.

Durch ein aktives Asset Management konnte die Vermietungsquote im Immobilienfondsportfolio auf dem sehr guten Niveau von rund 99 Prozent gehalten werden. Im Berichtszeitraum sind außerdem zwei große Projektentwicklungen erfolgreich abgeschlossen worden.

In Herford-Friedenstal, Nordrhein-Westfalen, wurde im ersten Halbjahr 2024 auf dem Gelände eines ehemaligen EDEKA-Markts ein hochmoderner Nahversorgungsstandort mit den Ankermietern EDEKA und dm realisiert. Der Neubau ist mit einer Photovoltaik-Anlage in Kombination mit einem Gründach ausgestattet. Effiziente Gebäudetechnik, eine Wärmerückgewinnungsanlage sowie LED-Beleuchtung im Innen- und Außenbereich sorgen für einen ressourcenschonenden Betrieb. Die Immobilie ist nach dem DGNB-Gold-Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen zertifiziert.

Das zweite Objekt, das Scheck-In-Center in Sinzheim, Baden-Württemberg, ist eine ehemalige real-Immobilie, die im Zuge der Nachvermietung an EDEKA umfassend revitalisiert wurde. Der im September 2024 eröffnete Markt setzt mit rund 9.000 m² Verkaufsfläche neue Maßstäbe für großflächige Lebensmittelmärkte. Nahezu die gesamte Gebäudesubstanz wurde modernisiert - inklusive Gebäudetechnik, Decke, Boden und Außenbereich mit rund 800 Stellplätzen. Der Energieverbrauch sank um 40 Prozent gegenüber der Altimmoblie, dank LED-Beleuchtung, Kühlregalen mit Glastüren, CO₂-Kälteanlage und Wärmerückgewinnung. Die Scheck-In-Gruppe betreibt 18 EDEKA-Märkte und wurde mehrfach ausgezeichnet, u. a. mit dem „Goldenen Zuckerhut“ und als „Supermarkt des Jahres“.

Vor dem Hintergrund der im Jahr 2024 anhaltenden Zurückhaltung am Immobilieninvestmentmarkt wurden entgegen den Planungen im institutionellen Bereich keine Neuakquisitionen getätigt.

Zum Jahresende 2024 verwaltete die DeWert ein Immobilienvermögen von rund 2,3 Mrd. Euro.

Das Ergebnis nach Steuern für 2024 beträgt 4,0 Mio. Euro und liegt damit, trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen, oberhalb der prognostizierten Bandbreite von 3,2 bis 3,7 Mio. Euro. Die Geschäftsführung ist mit dem Ergebnis sehr zufrieden.

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

C. MITARBEITER

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

Im Geschäftsjahr 2024 waren neben den Geschäftsführern durchschnittlich 19 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter für die DeWert tätig (Vorjahr: 19 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter neben den Geschäftsführern).

D. NACHHALTIGKEIT

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

Die Werte der DeWert und unser Verständnis von unternehmerischer Verantwortung sowie unsere Verantwortung in Bezug auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte sind die Grundlage unseres Handelns.

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

E. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. Chancenbericht

Die DeWert ist als Asset und Investment Manager von versorgungsorientierten Handelsimmobilien am deutschen Markt tätig.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2025 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

a) Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte haben Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der DeWert. Die Prognosen für 2025 basieren auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Prognosebericht beschrieben.

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

b) Chancen durch Portfolioankäufe und -verkäufe

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

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

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

c) Chancen bei der Immobilienfinanzierung

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

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

d) Chancen durch neue Partnerschaften

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

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

e) Chancen durch neue Assetklassen

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

f) Gesamtbeurteilung der Chancenlage

Die Gesellschaft ist weiterhin in einer guten und starken Ausgangslage, um in den kommenden Jahren auch bei herausfordernden gesamt- und immobilieninvestmentmarktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bereich der versorgungsorientierten Handelsimmobilieninvestments zu reüssieren. In diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Möglichkeiten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chancen- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen und Risiko Managements kontrollieren und steuern wir fortlaufend das Erschließen neuer Ertragspotenziale, ohne durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien höhere Risiken einzugehen.

2. Risikobericht

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

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

a) Externe und interne Risiken

Die Risiken wurden im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt und werden stetig im Rahmen eines Risikocontrollings überprüft.

Umfeld- und Branchenrisiken

Die Einwerbung von weiteren Investitionsmitteln privater und institutioneller Investoren ist für den Erhalt und geplanten Ausbau des von der DeWert verwalteten Immobilienvermögens ein kritischer Erfolgsfaktor. Die seit dem Russland-Ukraine-Krieg geänderten Rahmenbedingungen haben zu einer deutlichen Zurückhaltung institutioneller Investoren am Immobilieninvestmentmarkt geführt und erschweren die Gewinnung von institutionellen Investorengeldern als Grundlage für die Auflage neuer Produkte. Hinzu kommt, dass die von der DeWert konzipierten Produkte im Neugeschäft im Wettbewerb mit einer großen Zahl alternativer Kapitalanlagen stehen und sich das Nachfrageverhalten der Anlegergruppen im Zeitablauf ändern kann und zudem von externen Einflüssen wie etwa dem allgemeinen Zinsniveau abhängig ist. Aufgrund dessen besteht für die DeWert im Segment Neugeschäft das Risiko, Eigenkapitalien von Investoren nicht in einem ausreichenden Maße generieren zu können.

Als Asset und Investment Manager mit dem Schwerpunkt versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien ist die DeWert einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch das nachweislich gute Rendite-Risiko-Verhältnis von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien verstärkt zugenommen. In der Pandemie haben sich der

Lebensmitteleinzelhandel und Baumärkte, die den Investmentschwerpunkt und bisher den weitaus überwiegenden Nutzungsanteil der von der DeWert verwalteten Immobilien ausmachen, als wertstabil und damit krisenfest erwiesen. Aufgrund dessen besteht für die DeWert im Bereich Neugeschäft das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können.

Zur Minimierung dieser Risiken hat die DeWert ein umfangreiches Investoren- und Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln sind wir zudem ein gesuchter Transaktionspartner, der für eine reibungslose Abwicklung steht.

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

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

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

Der andauernde Krieg in der Ukraine hat zu einer Energiekrise von historischem Ausmaß geführt und die Inflation und, als Reaktion der EZB, das Zinsniveau stark ansteigen lassen. Als Folge des hohen Zinsniveaus, der wirtschaftlich kriselnden Immobilienwirtschaft und der bestehenden globalen Unsicherheiten ist auch weiterhin eine starke Kaufzurückhaltung im Immobilienmarkt insbesondere bei institutionellen Kunden zu verzeichnen. Auch wenn diese Entwicklungen auf die von der DeWert verwalteten Investmentvermögen aufgrund der bestehenden langen Mietvertragslaufzeiten mit überwiegend bonitätsstarken Mietern, der in Summe niedrigen und in der Regel langfristig gesicherten Fremdverschuldung sowie der dämpfenden Wirkung von Wertsicherungsklauseln noch keine negativen Folgen auf den aktuellen operativen Betrieb hat, bleiben die künftigen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Investmentvermögen abzuwarten.

Auf Basis aktueller Einschätzungen geht die Geschäftsführung der DeWert weiterhin davon aus, dass der Krieg zwar keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, da in den verwalteten Anlageprodukten weder russische Staatsbürger investiert sind noch Finanzierungen bei russischen Banken aufgenommen wurden oder Konten bei russischen Banken unterhalten werden. Kommt es aufgrund einer Ausweitung des Russland-Ukraine-Kriegs auch auf andere europäische oder

NATO-Staaten zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der DeWert negativ beeinflussen.

Insbesondere aufgrund der Engpasssituation auf den für die DeWert relevanten Immobilieninvestment- und Ankaufsmärkten besteht das Risiko, dass nicht alle Maßnahmen zur Erreichung der Ergebnisziele, insbesondere die Erzielung der zur Ergebniserreichung notwendigen Einmalserträge im Neugeschäftssegment, umgesetzt werden können. Insgesamt stufen wir das aus Umfeld und Branche resultierende Risiko als mittel ein.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

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

Hinzu kommen eine Vielzahl von Insolvenzen bei Immobilienprojektentwicklern in der jüngsten Vergangenheit, die auch dazu führen, dass Banken restriktiver bei der Vergabe von Darlehen agieren.

Die DeWert greift auf die Abteilung Finanzierung, die organisatorisch bei der HAHN AG angesiedelt ist, als Dienstleistungspartner in Sachen Finanzierung der Objektgesellschaften zurück. Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Abteilung Finanzierung weiterhin ihr Netzwerk aus Banken und alternativen Finanzierungspartnern ausgeweitet und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements, welches in das Portfolio- und Risiko Management des Investmentvermögens eingebunden ist. Das Risiko wird insgesamt als gering eingestuft.

Mietausfallrisiko

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

Sonstige Ausfallrisiken

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

Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für sonstige Ausfallrisiken genutzt werden kann. Wir schätzen dieses Risiko als gering ein.

Liquiditätsrisiko

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

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

Nachhaltigkeitsrisiken

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

Vor diesem Hintergrund ist eine adäquate Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil unserer Gesamtrisikostategie im Risiko- und Portfolio Management verankert. Wir erachten dieses Risiko als gering.

Risiken der Informationssicherheit

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

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

Die Positionen des betrieblichen Datenschutzbeauftragten sowie des Informationssicherheitsbeauftragten sind auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen worden. Die Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung werden entsprechend umgesetzt. Wir schätzen dieses Risiko als gering ein.

Personalrisiken

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

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

Compliance-Risiken

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

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

Rechtssituation und regulatorische Risiken

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

- (a) eine aktuelle Verpflichtung aus einem Ereignis in der Vergangenheit besteht,
- (b) es wahrscheinlich ist, dass Aufwendungen erforderlich sein werden, um die Verpflichtung zu erfüllen und
- (c) eine vernünftige Schätzung der möglichen Höhe der Verpflichtung gemacht werden kann.

Darüber hinaus hat die DeWert eine Haftpflichtversicherung für bestimmte Risiken in einer Höhe abgeschlossen, die das Management für angemessen hält und die einer in der Branche üblichen Vorgehensweise entsprechen.

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

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

Auslagerungsrisiken

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

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

b) Gesamtbewertung der Risikosituation

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

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

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

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

F. PROGNOSEBERICHT

Wir gehen bei unseren Prognosen von dem Szenario aus, das in den nachfolgend dargestellten Konjunkturberichten dargelegt ist. Des Weiteren gehen wir davon aus, dass sich die derzeitigen geopolitischen Konflikte nicht weiter verschärfen.

Kommt es aufgrund einer Ausweitung des Russland-Ukraine-Kriegs auch auf andere europäische oder NATO-Staaten bzw. aufgrund sonstiger Ereignisse zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der DeWert negativ beeinflussen.

Die Geschäftsführung der DeWert erwartet für 2025 ein stabiles Investitionsumfeld, begünstigt durch eine tendenziell stabile Zinsentwicklung. Diese Rahmenbedingungen eröffnen gute Perspektiven für sicherheits- und renditeorientierte Anleger.

Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, Baumärkte und Mixed-Use-Immobilien bleiben aufgrund ihrer soliden und langfristigen Ertragsaussichten sehr attraktiv für Mieter und Investoren. Der Zeitpunkt für Neuinvestments ist aufgrund der Renditeanstiege seit Beginn 2022 attraktiver geworden. Am Investmentmarkt zeichnen sich zahlreiche Opportunitäten mit einem ansprechenden Rendite-Risiko-Profil ab. Allerdings bleibt die Eigenkapitalseite ein Engpassfaktor, da die institutionellen deutschen Investoren ihre Zurückhaltung hinsichtlich neuer Immobilieninvestments noch nicht gänzlich abgelegt haben.

Die bei den privaten Anlegern vorliegende Investitionsbereitschaft ist weitgehend stabil. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein anerkanntes Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem marginalen Wirtschaftswachstum von 0,3 Prozent für das Jahr 2025. Die privaten Konsumausgaben sollen gemäß Prognose um 0,5 Prozent steigen. Bei den Verbraucherpreisen wird mit einem moderaten Wachstum von 2,2 Prozent gerechnet, was dem Niveau des Vorjahres entsprechen würde.¹⁷

Der Handelsverband Deutschland (HDE) erwartet, dass sich die Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels 2025 weiter positiv darstellen wird. Das prognostizierte Umsatzwachstum liegt bei nominal 2,0 Prozent. Preisbereinigt wird mit einem Umsatzzuwachs von 0,5 Prozent gerechnet. Im stationären Einzelhandel beläuft sich der erwartete nominale Umsatzzuwachs auf 1,8 Prozent bzw. real 0,3 Prozent.¹⁸

Für 2025 ist mit einem stabilen Finanzierungsumfeld zu rechnen. Die Helaba rechnet damit, dass die EZB ihren Kurs einer neutralen Geldpolitik fortsetzen wird. Für 10-jährige Bundesanleihen erwartet das Institut zum Jahresende eine Rendite von 2,50 Prozent.¹⁹

Der Investmentmakler CBRE prognostiziert 2025 eine Fortsetzung der gegen Jahresende 2024 eingeleiteten Erholung der Immobilien-Investmentmärkte. Die Experten erwarten ein aufgehelltes Marktumfeld und ein verbessertes Stimmungsbild der Akteure.²⁰

Neugeschäft

Im Bereich des Neugeschäftes rechnet die DeWert im Jahr 2025 im institutionellen Fondsgeschäft mit der Auflage neuer Investmentvermögen und einem Neuinvestitionsvolumen in einer Größenordnung von rd. 250 Mio. Euro. Dieses Niveau ist nur durch den Ankauf von Immobilienpaketen/-portfolios erreichbar. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt die Geschäftsführung der DeWert, Publikums-AIF mit einem Fondsvolumen von mindestens 70 Mio. Euro neu aufzulegen und zu platzieren.

Bestandsmanagement

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

Gesamtaussage

Auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Geschäftsbereiche rechnet die Geschäftsführung der DeWert für das Jahr 2025 mit einem um rd. 10 Prozent über dem Niveau des Geschäftsjahres 2024 liegenden Provisionsergebnis und mit einem Ergebnis vor Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen 5,7 Mio. Euro und 6,2 Mio. Euro bewegen wird. Sollte der Investment- und Transaktionsmarkt einen Ausbau des Fondsgeschäftes im Jahr 2025 durch Immobilieninvestitionen in der vorgenannten Größenordnung nicht möglich machen, und somit eine Erzielung der zur Ergebnisreichung notwendigen Einmalenerträge im

¹⁷ Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung vom 29. Januar 2025

¹⁸ HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2025

¹⁹ Helaba Märkte & Trends Research vom 23. Januar 2025

²⁰ CBRE Marktausblick vom 6. Februar 2025

Neugeschäftssegment nicht umgesetzt werden können, ist eine auch deutliche Unterschreitung der Ergebnisprognose nicht ausgeschlossen.

G. RISIKOBERICHTERSTATTUNG BEZÜGLICH FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

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

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

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

Bergisch Gladbach, den 18. März 2025

Die Geschäftsführung



Marcel Schendekehl



Thomas Guido Mitzel



Torsten Klotz

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach
 Jahresbilanz zum 31. Dezember 2024

	ANGABEN IN EUR		ANGABEN IN EUR	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Aktivseite				
1. Forderungen an Kreditinstitute				
täglich fällig	2.167.435	0	152	144
2. Forderungen an Kunden	7.694.798	8.702.973	2.439.451	2.425.939
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	359.759	280.136	332.284	38.673
4. Immaterielle Anlagewerte			7.597	6.329
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.474	10.418		
5. Sachanlagen	792	1.036		
6. Sonstige Vermögensgegenstände	213.691	232.659		
7. Rechnungsabgrenzungsposten	24.106	1.666		
	10.464.056	9.228.888	10.464.056	9.228.888
Passivseite				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
täglich fällig				
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
4. Passive latente Steuern				
5. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen			447.534	352.503
b) andere Rückstellungen			472.846	601.131
6. Eigenkapital			920.380	953.634
a) Gezeichnetes Kapital				125.000
b) Kapitalrücklage				2.175.000
c) Bilanzgewinn			4.464.192	3.504.169
	10.464.056	9.228.888	10.464.056	9.228.888
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:				
Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben (Altfonds)				
			26.778.000	27.103.000
Zahl der verwalteten Investmentvermögen, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB gegründet wurden (Altfonds)				
			2	2
Immobilienfonds, welche nach Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben				
			1.402.069.000	1.371.262.000
Zahl der verwalteten Investmentvermögen, welche erst nach Inkrafttreten des KAGB gegründet wurden				
			24	22

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

ANGABEN IN EUR

Gewinn- und Verlustrechnung	2024	2023
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	475.846	434.785
2. Laufende Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	14.178	13.118
3. Provisionserträge	19.470.477	16.169.380
4. Provisionsaufwendungen	8.445.649	6.305.993
5. Sonstige betriebliche Erträge	98.028	67.585
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	2.014.660	2.372.633
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	364.416	339.176
b) andere Verwaltungsaufwendungen	3.153.854	3.081.882
	5.532.929	5.793.691
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	7.188	7.127
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	244.174	292.031
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere	0	84
10. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	5.828.588	4.285.942
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.868.565	1.375.317
12. Jahresüberschuss	3.960.023	2.910.625
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	504.169	593.544
14. Bilanzgewinn	4.464.192	3.504.169

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

Anhang für 2024

Allgemeine Angaben

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

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

Maßgebliche Rechtsvorschriften

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2024 wurden gemäß § 38 KAGB nach den Vorschriften des HGB i. V. m. dem GmbHG und der für Kreditinstitute erlassenen Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt. Die Gliederungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Anforderungen der gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV anzuwendenden Formblätter 1 (Bilanz) und 3 (Gewinn- und Verlustrechnung).

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aktiva

Forderungen an Kreditinstitute und Forderungen an Kunden

Diese Forderungen werden zum Nennwert angesetzt.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

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

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem Rechnungsabgrenzungsposten wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag berücksichtigt, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Passiva

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Kunden und Sonstige Verbindlichkeiten

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

Latente Steuern

Die Ermittlung und Bilanzierung latenter Steuern nach § 274 HGB beruht auf dem bilanzorientierten temporary concept. Daher werden alle Bilanzierungs- und Bewertungsdifferenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen in die Ermittlung latenter Steuern einbezogen. Wertunterschiede von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten, die aus unterschiedlichen Wertansätzen resultieren und zukünftig

steuerbe- oder -entlastend wirken, wurden in den latenten Steuern berücksichtigt. Für Zwecke der Bewertung latenter Steuern wurde auf den unternehmensindividuellen Steuersatz abgestellt, der voraussichtlich im Zeitpunkt der Realisierung der temporären Differenzen bzw. der Verlustverrechnung Gültigkeit hat.

Rückstellungen

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

Erträge und Aufwendungen

Erträge und Aufwendungen werden unter Beachtung des Realisationsprinzips erfasst.

Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute

Der Posten beinhaltet täglich fällige Guthaben bei Kreditinstituten zur Erfüllung der Eigenmittelanforderungen gemäß § 25 KAGB.

Forderungen an Kunden

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

Die Fristigkeiten der Forderungen ergeben sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
bis drei Monate	7.695	8.703
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	7.695	8.703

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

Die in den Forderungen an Kunden enthaltenen Forderungen an die Gesellschafterin belaufen sich auf TEUR 6.029 (Vorjahr TEUR 6.638).

Die zur Erfüllung der Eigenmittelanforderungen gemäß § 25 KAGB benötigten Eigenmittel sind entweder in liquiden Mitteln zu halten oder in Vermögensgegenstände zu investieren, die kurzfristig unmittelbar in Bankguthaben umgewandelt werden können und keine spekulativen Positionen enthalten (§ 25 Abs. 7 KAGB). Zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2024 hält die DeWert die gesetzlich geforderten Eigenmittel auf einem eigenen Bankkonto (vergleiche Forderungen an Kreditinstitute) vor. Die übrigen liquiden Mittel werden im Wege des Cashpoolings (TEUR 5.986; Vorjahr TEUR 6.593) an die HAHN AG übertragen. Diese Forderungen sind sämtlich täglich fällig und erfüllen ebenfalls die Anforderungen des § 25 Abs. 7 KAGB an die vorzuhaltenden Eigenmittel. Zum Vorjahresstichtag wurden sämtliche liquiden Mittel in das Cashpooling mit der HAHN AG einbezogen.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Die Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere umfassen Minderheitsanteile an von der DeWert verwalteten Immobilienfonds (TEUR 360, Vorjahr TEUR 280). Hinsichtlich der Entwicklung verweisen wir auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang).

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Posten beinhaltet ausschließlich Körperschaft- und Gewerbesteuerforderungen aus Vorjahren.

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

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

Angaben in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Verwaltungsleistungen	630	906
Property Management	39	871
Asset Management	5	254
Konzeption und Vertrieb	1.436	0
Sonstiges	329	395
Gesamt	2.439	2.426

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

Gegenüber der alleinigen Gesellschafterin bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 630 TEUR (Vorjahr 906 TEUR).

Die Verbindlichkeiten gliedern sich hinsichtlich der Laufzeiten wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
bis drei Monate	2.439	2.426
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	2.439	2.426

Latente Steuern

Aufgrund abweichender handels- und steuerrechtlichen Wertansätze von Vermögensgegenständen ergeben sich im Geschäftsjahr passive latente Steuern in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 6). Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten somit einen Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 0).

Angaben in EUR	31.12.2024			31.12.2023		
	HGB	StB	Delta	HGB	StB	Delta
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	360.259	336.466	23.793	280.136	260.315	19.821
Summe der Differenz			23.793			19.821
Steuersatz			31,93%			31,93%
Aktive latente Steuern			0			0
Passive latente Steuern			7.597			6.329

Sonstige Verbindlichkeiten

Dieser Posten beinhaltet wie im Vorjahr im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Steuern mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr.

Rückstellungen

Angaben in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
a) Steuerrückstellungen	447	353
b) andere Rückstellungen		
Personalkosten	353	471
Ausstehende Rechnungen	63	64
Abschluss- und Prüfungskosten	57	66
Gesamt	920	1.177

Eigenkapital

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

Die darüberhinausgehenden Kapitalanforderungen des § 25 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 4 und Abs. 6 KAGB wurden von der 100-prozentigen Muttergesellschaft, der HAHN AG, in die **Kapitalrücklagen** eingezahlt. Die gesetzlichen von der Gesellschaft nach § 25 KAGB vorzuhaltenden Eigenmittel belaufen sich per 31. Dezember 2024 auf 2.164 TEUR.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung enthaltenen Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.

Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen die Verzinsung der liquiden Mittel, die im Wege des Cashpoolings an die HAHN AG übertragen wurden.

Provisionserträge

Die Provisionserträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2024	2023
Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Immobilienfonds	6.930	2.912
Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit	1.482	2.021
Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	11.058	11.236
Gesamt	19.470	16.169

Die Provisionserträge aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds betreffen zwei im Geschäftsjahr 2024 aufgelegte und platzierte Publikums-AIF.

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

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

Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2024	2023
Aufwendungen aus der Auflage neuer Fonds und der Objektakquisition für Investmentvermögen	4.757	1.519
Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	902	2.015
Laufende Verwaltungsaufwendungen	2.787	2.772
Gesamt	8.446	6.306

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

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

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

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2024	2023
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	2.015	2.373
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	364	339
	2.379	2.712
Andere Verwaltungsaufwendungen		
Aufwendungen aus der Konzernverrechnung	2.244	2.341
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	208	158
EDV-Aufwendungen	193	62
Miet- und Leasingaufwendungen	116	115
Versicherungen und Beiträge	40	39
Aufsichtsratsvergütung	36	36
Allgemeine Vertriebsaufwendungen	156	72
Aus- und Weiterbildung	30	65
Reisekosten	26	35
Übrige sonstige Aufwendungen	105	159
	3.154	3.082
Gesamt	5.533	5.794

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entfallen auf die gesetzlichen sozialen Aufwendungen TEUR 356 (Vorjahr: TEUR 330).

Die Aufwendungen aus der Konzernverrechnung beinhalten insbesondere die Vergütungen für die Bereitstellung von Büroräumlichkeiten, EDV und sonstige allgemeine Verwaltung und die Erbringung von Finanzierungsleistungen für die verwalteten Investmentvermögen. Die unter den anderen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesenen übrigen sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen im Zusammenhang mit den verwalteten Investmentvermögen stehenden Kosten, die an diese Investmentvermögen weiterbelastet wurden.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2024	2023
Nicht abziehbare Vorsteuern	113	195
<i>davon periodenfremd</i>	0	138
Kfz-Kosten	130	96
Sonstige	1	1
Gesamt	244	292

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2024	2023
Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	926	681
Gewerbsteuer	942	693
Latente Steuern	1	1
Gesamt	1.869	1.375

Aus der Anwendung des Mindeststeuergesetzes und ausländischen Mindeststeuergesetzen ergibt sich kein tatsächlicher Steueraufwand oder Steuerertrag für das Geschäftsjahr 2024.

Nachtragsbericht

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

Sonstige Angaben

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf

– Aufsichtsratsvorsitzender –

Vorstandsvorsitzender der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

Dr. Peter Arnhold, Wuppertal

– Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender –

Rechtsanwalt, Steuerberater

Bärbel Schomberg, Königstein

– Mitglied des Aufsichtsrats –

Geschäftsführerin bei der KINGSTONE Living & Care GmbH, München

Geschäftsführerin bei der KINGSTONE Investment Management GmbH, München

Geschäftsführerin bei der KREO Impact Fund I Co-Invest GmbH, München

Geschäftsführende Gesellschafterin bei der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH, Kronberg/Taunus

Geschäftsführung

Marcel Schendekehl, Köln, Diplom Kaufmann

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

Torsten Klotz, Köln, Diplom-Betriebswirt (FH) (ab 01.11.2024)

Die Geschäftsführer üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Auf Ebene der DeWert betrug die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter neben den zwei Geschäftsführern neunzehn Mitarbeiter (dies entspricht siebzehn in Vollzeit-äquivalente umgerechneten Mitarbeiter (FTEs)). Hiervon sind achtzehn (sechzehn FTEs) für den Markt und ein Mitarbeiter für die Marktfolge zuständig.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf TEUR 36.

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf 469 TEUR und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine variable Vergütung in Höhe von 75 TEUR, die jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist, sowie Sachbezüge in Höhe von 10 TEUR.

Nahestehende Personen und Unternehmen

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

Abschlussprüferhonorare

Das für das Geschäftsjahr 2024 durch die Nexia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Frankfurt am Main, berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 52. Das Gesamthonorar entfällt ausschließlich auf Abschlussprüferleistungen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen belaufen sich zum Stichtag auf TEUR 1.393 und bestehen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die finanziellen Verpflichtungen beinhalten einen Betrag in Höhe von TEUR 137 für Mietzahlungen aus dem Untermietvertrag mit der Gesellschafterin, der bis zum 31. Dezember 2025 läuft, sowie Zahlungen in Höhe von TEUR 1.256 aufgrund von Verwaltungsvolumina abhängigen Geschäftsbesorgungsvergütungen (denen korrespondierende Erträge gegenüberstehen). Alle finanziellen Verpflichtungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Konzernverbindungen

Die DeWert wird in den Konzernabschluss der HAHN AG einbezogen, die den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Dieser wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und dort veröffentlicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2024 der DeWert schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 3.960 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Jahr 2023 von TEUR 3.504 abzüglich der im Geschäftsjahr 2024 getätigten Ausschüttung in Höhe von TEUR 3.000 ergibt somit ein Bilanzgewinn von TEUR 4.464.

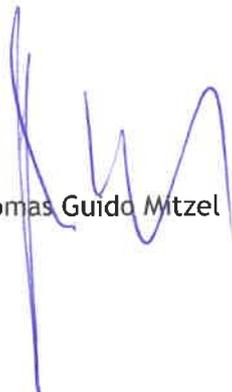
Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn nach Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 in voller Höhe auszuschütten.

Bergisch Gladbach, den 18. März 2025

Die Geschäftsführung



Marcel Schendekehl



Thomas Guido Mitzel



Torsten Klotz

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

Anlagespiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01. 2024 EUR	Zugänge 2024 EUR	Abgänge 2024 EUR	Stand 31.12. 2024 EUR	Stand 01.01. 2024 EUR	Zugänge 2024 EUR	Abgänge 2024 EUR	Stand 31.12. 2024 EUR	Stand 31.12. 2023 EUR	Stand 31.12. 2024 EUR
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere										
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und verbundenen Unternehmen	284.196	81.212	1.589	363.819	4.060	0	0	4.060	359.759	280.136
II. Immaterielle Anlagewerte										
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	44.062	0	0	44.062	33.644	6.944	0	40.588	3.474	10.418
III. Sachanlagen										
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.069	0	0	2.069	1.033	244	0	1.277	792	1.036
Gesamtsumme	330.327	81.212	1.589	409.950	38.737	7.188	0	45.925	364.025	291.590