




Geschäftsbericht 2006


06


 Unternehmensegruppe
Hahn


Kennzahlen Unternehmensgruppe Hahn

 Konzern	Angaben in TEUR	2006	2005
Umsatz		127.850	263.034
EBITD		8.508	11.131
EBIT		8.293	10.062
EBT		6.251	2.641
Jahresüberschuss		4.118	1.048
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		4.597	9.848
EK-Quote	in %	40,0	10,0
Mitarbeiter	Anzahl	55	55

 Aktie		2006	
Anzahl Aktien		12.000.000	
Aktienkurs 31.12.	in Euro	10,49	
Gewinn je Aktie	in Euro	0,40	
Marktkapitalisierung 31.12.	in Mio. Euro	125,88	

 Segment Trading	Angaben in TEUR	2006	2005
Umsatz		121.728	258.573
EBITD		8.353	11.123
EBIT		8.138	11.085
Vermögen		55.366	91.317

 Segment Management	Angaben in TEUR	2006	2005
Umsatz		6.010	4.259
EBITD		2.407	1.830
EBIT		2.407	1.678
Betreutes jährliches Mietvolumen		133.665	122.594
Betreute Gesamtfläche	in qm	1.366.000	1.328.000

 Segment Investment	Angaben in TEUR	2006	2005
Umsatz		253	430
EBITD inkl. Co-Investments		541	335
EBIT		226	- 544
Vermögen		19.967	15.198

Unternehmensprofil

Die Unternehmensgruppe Hahn ist seit 25 Jahren Immobilienspezialist für den großflächigen Einzelhandel. Mit einer verwalteten Mietfläche von 1,4 Mio. qm an über 150 Standorten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 2 Mrd. Euro zählt die Unternehmensgruppe Hahn zu den deutschen Marktführern im Asset Management von großflächigen Einzelhandelsimmobilien. Das Unternehmen erschließt mit seinen Managementleistungen für private und institutionelle Investoren alle Ertragsquellen und Wertsteigerungspotenziale rund um die Immobilie und betätigt sich zusätzlich als Investor.

Inhalt

02	Brief an die Aktionäre	45	Konzernabschluss
05	Bericht des Aufsichtsrats	46	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
08	Corporate-Governance-Bericht	47	Konzernbilanz
12	Die Aktie	49	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
14	Strategie	50	Konzernkapitalflussrechnung
18	Das Immobilienportfolio der Unternehmensgruppe Hahn	51	Segmentberichterstattung
23	Lagebericht	52	Konzernanhang
24	Geschäft und Rahmenbedingungen	86	Organe der Gesellschaft
30	Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	87	Erklärung des Vorstands
36	Mitarbeiter	88	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers
37	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG	89	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG – Einzelabschluss
37	Nachtragsbericht	90	Glossar
38	Risikobericht	92	Finanzkalender
40	Prognosebericht	92	Kontaktdaten
42	Vergütungen Aufsichtsrat und Vorstand	92	Impressum
43	Abhängigkeitsbericht		
43	Beschränkungen der Übertragung von Aktien		

Brief an die Aktionäre

**Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Freunde und Partner unseres Unternehmens,**

wir können mit Ihnen gemeinsam auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2006 zurückblicken, das nicht nur durch einen positiven Geschäftsverlauf und die konsequente Weiterentwicklung unserer Unternehmensgruppe zum Asset Manager und Co-Investor für großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland, sondern vor allem auch durch den Börsengang der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG im Oktober geprägt wurde.

Einen Höhepunkt des abgelaufenen Geschäftsjahres bildete entsprechend die Aufnahme der Notierung unseres Unternehmens im Regierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse am 30. Oktober 2006. Die Platzierung der zwei Millionen neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien erfolgte in einem nicht einfachen Börsenumfeld, da in diesem Zeitraum mehrere große Immobiliengesellschaften an die Börse gingen, die bereits einen großen Teil des Interesses von Investoren auf sich konzentrierten. Der Ausgabepreis für unsere Aktien lag bei 10 Euro, was aus unserer Sicht einer konservativen Bewertung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG entsprach.

Das Geschäft mit institutionellen Investoren und unsere Stellung als Co-Investor haben sich im Geschäftsjahr 2006 weiter sehr erfreulich entwickelt. Die Unternehmensgruppe Hahn konnte insgesamt zehn neue Objekte mit einem Gesamtvolumen von 166 Mio. Euro in die Gemeinschaftsportfolios mit den institutionellen Kunden MEAG und Capital & Regional aufnehmen. Im Privatkundenbereich legten wir planmäßig vier Immobilienfonds auf. Insgesamt wurden in 2006 Immobilieninvestitionen von rund 250 Mio. Euro getätigt. Das von uns betreute Immobilienvermögen – für uns die Basis für stabile Managementerträge – konnten wir damit weiter ausbauen.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein war die Gründung der HAHN Asset Management GmbH. Mit der Ausgliederung des Asset Managements aus der HAHN Immobilien Service GmbH wird auch organisatorisch hervorgehoben, dass die durchgehende Portfolioanalyse und Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien neben der kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Betreuung wesentliche Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsfeld Management darstellen.

Mit der Umsatz- und Ertragsentwicklung im Konzern sind wir zufrieden. Nach der planmäßigen Anpassung unseres Tradingportfolios in 2005 sind die Umsatzerlöse auf 127,85 Mio. Euro zurückgekehrt. Die Umsätze und Erträge, die aus dem Management des Immobilienvermögens generiert werden, konnten wir dabei bedeutend steigern. Dazu haben gleichermaßen sowohl das Asset-, Property- als auch das Fonds-Management beigetragen. Ebenfalls deutlich stärken konnten wir unsere Co-Investorfunktion. Unsere Erträge aus Immobilieninvestments haben bereits im vergangenen Jahr von einer Portfoliobereinigung profitieren können. Dies sind für uns wichtige Schritte auf dem Weg zu einer nachhaltigen Ertragsstärke der Unternehmensgruppe Hahn.

Insbesondere auch aufgrund eines deutlich verbesserten Finanzergebnisses haben wir den Jahresüberschuss im Konzern fast vervierfacht von 1,05 Mio. Euro auf 4,12 Mio. Euro. Das Ergebnis pro Aktie, bezogen auf den gewogenen Durchschnitt der ausgegebenen Aktien, beträgt 0,40 Euro.



Bernhard Schoofs (Vorsitzender)

Norbert Kuhn

Die gute Ertragsentwicklung der Unternehmensgruppe Hahn erlaubt es uns, eine Dividende an unsere Aktionäre zu zahlen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen gemeinsam der Hauptversammlung im Juni 2007 vor, für das Geschäftsjahr 2006 eine Dividende von 0,12 Euro je Aktie auszuschütten.

Die Unternehmensgruppe Hahn ist auf ein spezielles Immobiliensegment fokussiert, für das wir umfassendes Markt- und Immobilien-Know-how in einer Hand vereinigen. Wir führen der Einzelhandelsbranche angehörende Mieter und am Kapitalmarkt aktive Investoren/Eigentümer zusammen. Zugleich beteiligen wir uns als Co-Investor. Durch die Wahrnehmung sämtlicher Funktionen eines spezialisierten Immobilienunternehmens partizipieren wir umfassend an der Wertschöpfungskette großflächiger Einzelhandelsimmobilien über deren gesamten Lebenszyklus hinweg – von der Akquisition über die eigene Bestandshaltung, das Asset-, Property- und Fonds-Management bis hin zum Verkauf.

Die dabei erzielten Erträge stammen aus den Bereichen Trading, Management und Investment und weisen in ihrer Gesamtheit ein ausgewogenes Chancen-Risiken-Profil auf. Die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells, in Verbindung mit 25 Jahren Markterfahrung, wird durch diese Positionierung und das strikte Einhalten höchster Qualitätskriterien erreicht.

Diese klar fokussierte Unternehmensstrategie ist die Grundvoraussetzung für weiteres Wachstum der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Mit einer durch den Börsengang gestärkten Eigenkapitalbasis werden wir zukünftige Marktchancen in unserem Marktsegment noch aktiver wahrnehmen können. Der geplante Ausbau der Immobilieninvestitionen wird eine Expansion in das europäische Ausland mit einschließen. Hier rechnen wir voraussichtlich im zweiten Halbjahr mit ersten Akquisitionen. Zu unseren weiteren Zielen zählt der Ausbau des Immobilienvermögens im Geschäftsbereich Investment. Neben einer Steigerung der Mieterlöse wird sich auch der Geschäftsbereich Management durch diese Pläne neue langfristige Ertragsquellen erschließen.

Ohne die langjährigen Erfahrungen und das umfassende fachliche Know-how, den großen Einsatz und die Identifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit unserem Unternehmen wäre die positive Entwicklung der Vergangenheit nicht möglich gewesen. Dafür bedanken wir uns.

Ihnen, sehr geehrte Aktionäre, gilt unser ganz besonderer Dank für das Vertrauen, dass Sie unserem traditionsreichen, aber als börsennotierte Gesellschaft noch sehr jungen Unternehmen entgegengebracht haben. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf dem Weg in die Zukunft begleiten.

Ihre

A handwritten signature in gold ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Bernhard Schoofs
Vorstandsvorsitzender

A handwritten signature in gold ink, featuring a large, stylized 'N' followed by several loops and a long horizontal stroke.

Norbert Kuhn
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Das Geschäftsjahr 2006 war für die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sehr erfolgreich. Geprägt wurde es von der Erstnotierung der Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard). Der Aufsichtsrat hat den Börsengang sowie die Geschäftsführung durch den Vorstand intensiv begleitet und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben wahrgenommen. Er stimmte dem Vorstandsbeschluss vom 20. Oktober 2006 vorbehaltlos zu. In diesem Beschluss hat der Vorstand von der Ermächtigung zur Festlegung von Einzelheiten der Barkapitalerhöhung und ihrer Durchführung Gebrauch gemacht; diese wurde ihm durch die außerordentliche Hauptversammlung vom 17. August 2006 eingeräumt. Der Aufsichtsrat beschloss die Satzungsänderung hinsichtlich einer Erhöhung des Grundkapitals auf 12 Mio. Euro.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Berichtszeitraum in den jeweiligen Sitzungen und auch außerhalb umfassend über die Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Situation des Unternehmens und der einzelnen Geschäftsbereiche sowie über die Finanz- und Investitionsplanung informiert. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende in Einzelgesprächen laufend vom Vorstand über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen unterrichten lassen. Die wichtigsten Themen waren neben der Vorbereitung und Durchführung des Börsengangs die Gründung der Asset Management GmbH als weitere Tochtergesellschaft, deren Aufgabenbereich zuvor von der HAHN Immobilien Service GmbH wahrgenommen wurde.

Weiterhin ist der Aufsichtsrat darüber informiert, dass die Eheleute Andrea und Michael Hahn häufig an Immobilienfonds beteiligt sind, die von der Unternehmensgruppe Hahn initiiert wurden. An- und Verkäufe von Fondsanteilen entsprechen den Kaufpreisen, die auch mit Drittgesellschaftern vereinbart werden. Weitere Vergütungen für persönlich erbrachte Leistungen der Aufsichtsratsmitglieder sind im Corporate-Governance-Bericht genannt.

Sitzungen und Teilnahme des Aufsichtsrats

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben fünf Aufsichtsratsitzungen, in denen über die aktuelle Situation der Gesellschaft beraten wurde, stattgefunden. Zusätzlich wurden eine Telefonkonferenz mit Beschlussfassung im Vorfeld des Börsengangs und drei Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren durchgeführt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben mit einer einmaligen entschuldigenden Ausnahme an allen Sitzungen teilgenommen.

Der Aufsichtsrat hat keinen Ausschuss gebildet. Hierauf wurde aufgrund der Größe der Gesellschaft verzichtet.

Feststellung des Jahres- und Billigung des Konzernabschlusses sowie des Abhängigkeitsberichts

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 und den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernjahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie den Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2006 hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Breidenbach, Dr. Güldenagel & Partner KG, Wuppertal, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss sowie den Lagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und des Konzerns zum 31. Dezember 2006 und den Gewinnverwendungsvorschlag in seiner Sitzung am 29. März 2007 ausführlich erörtert und geprüft. Die Abschlussprüfer haben an der Sitzung des Aufsichtsrats teilgenommen, in der dieser über den Jahresabschluss und den Konzernabschluss beraten hat. Dabei haben sie über wesentliche Ergebnisse ihrer Prüfung dem Aufsichtsrat berichtet. Spezielle Prüfungsschwerpunkte waren die Abgrenzung des Konsolidierungskreises, die Endkonsolidierung von Fondsgesellschaften, die Verprobung der latenten Steuer, die Wertminderungen von Vermögenswerten sowie die Verprobung des Eigenkapitals. Die Berichte des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat keine Einwendungen erhoben. Daher wurden der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzernabschluss und die dazugehörigen Lageberichte der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG gebilligt und damit der Jahresabschluss und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 festgestellt.

Bestätigungsvermerk zum Abhängigkeitsbericht 2006

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Breidenbach, Dr. Güldenagel & Partner KG, Wuppertal, prüfte auch den vom Vorstand nach § 312 AktG erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“).

Der Abschlussprüfer hat über das Ergebnis folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Als Ergebnis unserer Prüfungen erteilen wir hiermit dem vom Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG gemäß § 312 AktG erstellten Abhängigkeitsbericht für 2006 folgenden Bestätigungsvermerk gemäß § 313 Abs. 3 AktG:

Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als durch den Vorstand sprechen.“

Wuppertal, den 12. März 2007

Dr. Breidenbach, Dr. Güldenagel und Partner KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Wollenhaupt	ppa. Eisenberg
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen ebenfalls geprüft. Er hat gegen die im Bericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands und das Ergebnis der Prüfung durch die Abschlussprüfer keine Einwände.

Corporate Governance

Im September 2006 haben Aufsichtsrat und Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG erstmalig in einer gemeinsamen Erklärung deutlich gemacht, dass sie den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der aktuellen Fassung des Kodex vom 12. Juni 2006 – mit einer Ausnahme, der Bildung von Ausschüssen – entsprechen und diese den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht. Aufsichtsrat und Vorstand haben dieser Erklärung gemäß auch bis zum Ende des Geschäftsjahres gehandelt.

Wechsel in den Gremien

Im Aufsichtsrat der Gesellschaft kam es im abgelaufenen Geschäftsjahr zu folgenden Änderungen:

Herr Robert Löer wurde in der Hauptversammlung am 17. August 2006 als neues Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Für die Herren Dr. Fritz Reimnitz, Ludwig Stoffel und Dr. Bernd Wassermann endete die Amtszeit als Aufsichtsratsmitglieder mit Ablauf der Hauptversammlung vom 21. September 2006. Herr Dr. Fritz Reimnitz wurde in dieser Hauptversammlung wiedergewählt, die Herren Dr. Eckart John von Freyend und Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk wurden durch Wahl neu in den Aufsichtsrat aufgenommen. Herr Dr. Fritz Reimnitz übernahm mit konstituierendem Beschluss des Aufsichtsrats vom 27. September 2006 den Vorsitz, Herr Dr. Eckart John von Freyend den stellvertretenden Vorsitz.

Die in der Hauptversammlung vom 21. September 2006 erfolgte Wahl von Herrn Michael Hahn in den Aufsichtsrat wurde mit Niederlegung seines Amtes als Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG am 28. November 2006 wirksam. Herr Dr. Fritz Reimnitz legte sein Aufsichtsratsmandat nach Ende der Sitzung des Aufsichtsrats am 28. November 2006 nieder und mit Wirkung seines Ausscheidens wurde Herr Michael Hahn zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.



Michael Hahn (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Herr Dr. Eckart John von Freyend wurde als stellvertretender Vorsitzender bestätigt.

Herrn Dr. Fritz Reimnitz, Herrn Ludwig Stoffel sowie Herrn Dr. Bernd Wassermann gilt unser Dank für ihre langjährige, konstruktive Mitarbeit.

Auf Ebene des Vorstands sind im Geschäftsjahr 2006 folgende personelle Änderungen erfolgt:

Herr Norbert Kuhn wurde mit Wirkung zum 1. Oktober 2006 zum Mitglied des Vorstands bestellt. Herr Bernhard Schoofs, Vorstand der Gesellschaft seit dem Jahr 2002, wurde nach dem Ausscheiden von Herrn Michael Hahn am 28. November 2006 zum neuen Vorstandsvorsitzenden ernannt.

Herr Bernhard Schoofs, Inhaber von Stück 100.000 Aktien, sowie die HAHN-Holding GmbH, mit Ausnahme von Stück 497.500 Aktien der von ihr gehaltenen Aktien von Stück 9.430.800, haben sich gegenüber der Concord Effekten AG verpflichtet, diese innerhalb von 24 Monaten ab dem Datum der Notierungsaufnahme im Regelmärkte/General Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse, dem 30. Oktober 2006, zeitlich gestaffelt nicht zu veräußern. Dies betrifft auch zukünftige Aktien, die die Vorstände aufgrund von Aktienerwerbsoptionen von der HAHN-Holding GmbH in Höhe von insgesamt Stück 425.000 erhalten. Nähere Einzelheiten zur Staffelung sind im Lagebericht enthalten. Die Lock-up-Verpflichtung wurde vor der Erstnotierung gewährt, um gegenüber dem Aktionärskreis zu verdeutlichen, dass die Zielsetzung des Börsengangs in der Kapitalerhöhung und nicht in der Veräußerung von Aktien durch Altaktionäre liegt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren engagierten Einsatz und ihre Leistung im abgelaufenen Geschäftsjahr 2006.

Bergisch Gladbach, den 30. März 2007

Der Aufsichtsrat

Michael Hahn
Vorsitzender

Corporate-Governance-Bericht

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben sich bereits vor der Erstnotierung an der Frankfurter Wertpapierbörse mit der Erfüllung der Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex, der im Jahr 2002 erlassen und mehrfach, zuletzt im Juni 2006, erweitert wurde, befasst. Auf dieser Basis wurde die am Ende dieses Berichts abgedruckte Erklärung verfasst, die auf unserer Internetseite veröffentlicht und bei Änderungen aktualisiert wird.

Vorstand

Der Vorstand leitet die Gesellschaft unter eigener Verantwortung nach Maßgabe der Gesetze, der Bestimmungen der Satzung der Gesellschaft, der Geschäftsordnung des Vorstands sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung und des Aufsichtsrats. Der Vorstand besteht aktuell aus zwei Mitgliedern, Herrn Bernhard Schoofs als Vorsitzender des Vorstands sowie Herrn Norbert Kuhn.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Geschäftsführung nach den gesetzlichen Bestimmungen und seiner Geschäftsordnung. In der Geschäftsordnung des Vorstands ist darüber hinaus geregelt, welche Geschäfte des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen.

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus vier Mitgliedern:

Michael Hahn (Aufsichtsratsvorsitzender)

Dr. Eckart John von Freyend (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk

Robert Lör

Nähere Erläuterungen über den im Jahr 2006 erfolgten Wechsel im Vorstand und Aufsichtsrat finden sich im Bericht des Aufsichtsrats (S.7).

Vergütungsbericht

Vergütung des Vorstands

Das Vergütungssystem des aktuellen Vorstands sieht ein erfolgsunabhängiges Jahresgehalt und eine erfolgsabhängige Tantieme vor, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr zu erreichenden Ergebnis gewährt wird. Dieses Planergebnis wird zwischen Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzendem jeweils am Ende des vorherigen Geschäftsjahres festgelegt, für das Geschäftsjahr 2006 erstmals im September 2006. Bei Unter- bzw. Überschreitung des Planergebnisses reduziert bzw. erhöht sich die Tantieme im entsprechenden prozentualen Verhältnis. Eine Erhöhung erfolgt jedoch maximal bis zur Höhe der doppelten Tantieme.

Erfolgsunabhängige Komponenten sind neben dem Festgehalt Nebenleistungen, im Wesentlichen die Dienstwagennutzung. Nach Beendigung der Dienstleistungsverhältnisse sind keine weiteren Vergünstigungen vorgesehen. Ebenso bestehen keine Pensions- oder Rentenzahlungsverpflichtungen.

Die fixe Vergütung des Vorstands, dessen Zusammensetzung sich durch den Wechsel von Michael Hahn in den Aufsichtsrat änderte, belief sich im Geschäftsjahr 2006 auf insgesamt TEUR 940. Von diesem Gesamtbetrag entfielen TEUR 690 auf erfolgsunabhängige Komponenten und TEUR 250 auf Tantiemen. Aktienoptionsrechte aufgrund von Aktienoptionsplänen wurden von der Gesellschaft nicht gewährt.


Die Vergütungen teilen sich wie folgt auf:

 Bezüge des Vorstands	Angaben in TEUR	2006 feste Bezüge	Tantieme	Gesamt
Michael Hahn (bis 28.11.2006)		405	–	405
Bernhard Schoofs		226	280	506
Norbert Kuhn (ab 01.10.2006)		59	120	179
Gesamt		690	400	1.090

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert aktuell auf § 11 der am 17. August 2006 von der Hauptversammlung beschlossenen Satzung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, wonach die Mitglieder des Aufsichtsrats eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von TEUR 40 erhalten. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats jährlich eine variable Vergütung von TEUR 1 für jeden Prozentpunkt, um den die an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr fünf Prozent des dividendenberechtigten Grundkapitals übersteigt. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Dreifache, der Stellvertreter das Anderthalbfache der festen und variablen Vergütung. Weiterhin erstattet die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern ihre angemessenen Auslagen. Darüber hinaus bestehen keine Pensionszusagen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats oder deren Angehörige.

Im Geschäftsjahr 2006 betrug die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats TEUR 73 und ist wie folgt auf die einzelnen Mitglieder aufgeteilt:

 Vergütungen des Aufsichtsrats	Angaben in TEUR	2006 fixe Vergütung
Michael Hahn (ab 28.11.2006)		10
Dr. Eckart John von Freyend (ab 21.09.2006)		15
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk (ab 21.09.2006)		10
Robert Löer (ab 17.08.2006)		13
Dr. Fritz Reimnitz (bis 28.11.2006)		14
Ludwig Stoffel (bis 21.09.2006)		5
Dr. Bernd Wassermann (bis 21.09.2006)		5
Gesamt		73

Die ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sowie die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Reimnitz & Partner, an der jeweils Herr Dr. Fritz Reimnitz beteiligt ist, erhielten im Geschäftsjahr für Rechtsanwalts- und Steuerberatungsleistungen 77.340 Euro. Für entsprechende Leistungen erhielt die Rechtsanwalts- und Steuerberatungskanzlei Rotthege Wassermann & Partner (RWP), an der Herr Dr. Wassermann beteiligt ist, im Geschäftsjahr 255.678 Euro. Die Aderhold v. Dalwigk Knüppel Rechtsanwaltsgesellschaft GmbH, an der Herr Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk beteiligt ist, hat zeitlich vor dem Börsengang und vor seinem Eintritt in den Aufsichtsrat für rechtliche Beratungsleistungen 71.080 Euro erhalten. Der Mitgesellschafter der HAHN-Holding GmbH, Herr Michael Hahn, erhielt im Geschäftsjahr für die persönliche Übernahme von Bürgschaften Provisionen in Höhe von 64.000 Euro.

Aktienbesitz

Aktienbesitz des Vorstands

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2006 insgesamt 100.000 Aktien und damit weniger als 1 Prozent am Grundkapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Er besitzt zusätzlich Optionsrechte zum Erwerb von bis zu 425.000 Aktien.

Aktienbesitz des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hielt zum 31. Dezember 2006 insgesamt 9.436.300 Aktien und damit mehr als 78 Prozent am Grundkapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG.

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Hahn, ist mit ca. 79 Prozent an der HAHN-Holding GmbH beteiligt, die zum Stichtag 31. Dezember 2006 78,59 Prozent der Aktien (= 9.430.800 Aktien) an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hielt.

Im Geschäftsjahr 2006 gab es seit der Erstnotierung keine Directors' Dealings.

Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben im September 2006 folgende Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG beschlossen:

„Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zu den Empfehlungen des ‚Deutschen Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 12. Juni 2006 gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG erklären gemäß § 161 Aktiengesetz:

Am 26. Februar 2002 hatte eine von der Bundesregierung eingesetzte unabhängige Kommission erstmals den Deutschen Corporate Governance Kodex vorgelegt. Dieser steht für eine verantwortungsbewusste, auf Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Hierzu zählen insbesondere die effiziente Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat, Transparenz des Unternehmensgeschehens, ein erfolgsorientiertes Vergütungssystem sowie die Achtung der Aktionärsinteressen. Vorstände und Aufsichtsräte börsennotierter Gesellschaften sind verpflichtet, einmal jährlich zu erklären, ob dem Kodex entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen des Kodex nicht angewendet wurden oder werden. Im Mai 2003, im Juni 2005 und Juni 2006 hat der Corporate Governance Kodex jeweils Aktualisierungen erfahren.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG begrüßt die von der Regierungskommission ‚Deutscher Corporate Governance Kodex‘ aufgestellten Grundsätze. Effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, klare Regelungen, Achtung der Aktionärsinteressen sowie Offenheit und Transparenz in der Unternehmenskommunikation sind wesentliche Aspekte guter Corporate Governance. Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG begann im Geschäftsjahr 2002, sich entlang der Richtlinien gemäß § 161 AktG auszurichten und begreift Corporate Governance als einen Prozess, der laufend fortentwickelt und verbessert wird.

Als nicht-börsennotierte Gesellschaft war die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG bislang nicht verpflichtet, eine Entsprechenserklärung zum Kodex abzugeben. Die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wird den Aktionären zukünftig dauerhaft zugänglich gemacht.

Den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ zur Unternehmensleitung und -überwachung in der Fassung vom 12. Juni 2006, die im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht wurden, wird künftig mit Ausnahme der folgenden entsprochen:

Der Aufsichtsrat soll abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse, insbesondere einen Prüfungsausschuss einrichten (Ziff. 5.3.1 und 5.3.2). Aufgrund der Größe der Gesellschaft werden keine Ausschüsse gebildet. "

Die Aktie

Börsengang in schwierigem Umfeld

Der Börsengang der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG verlief in einem vergleichsweise schwierigen Umfeld. Ein grundsätzlich freundlicher deutscher Aktienmarkt (DAX: plus 22 Prozent in 2006) musste im Herbst relativ viele Börsengänge verkraften – darunter auch zahlreiche Kapitalmaßnahmen von Unternehmen aus der Immobilien-Branche. Als Konsequenz aus dieser Häufung konzentrierte sich das Interesse der Investoren auf die größeren Neuemissionen. Börsengänge mit vergleichsweise kleinen Emissionsvolumina, wozu auch das IPO der Unternehmensgruppe Hahn zählte, wurden mit einer verringerten Aufnahmebereitschaft des Marktes konfrontiert.

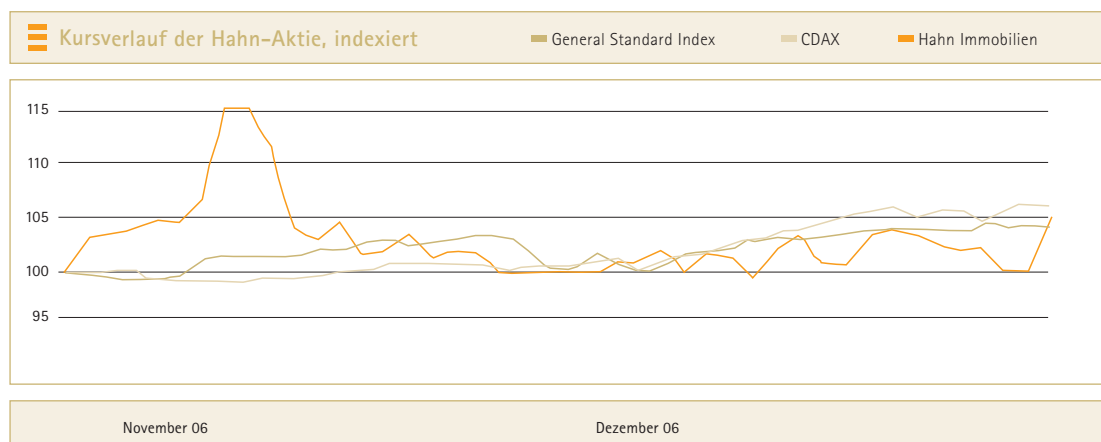
Der im Bookbuilding-Verfahren ermittelte Ausgabepreis der Hahn-Aktie lag mit 10 Euro am unteren Ende der Preisspanne von 10 Euro bis 13 Euro. Wir platzierten ein verringertes Volumen von 2 Millionen neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Sämtliche Aktien stammten aus einer Kapitalerhöhung, es wurden keine Aktien aus Altbesitz veräußert. Dem Unternehmen sind 20 Mio. Euro als Emissionserlös zugeflossen. Nach Abzug der unmittelbaren Transaktionskosten verbleibt ein Nettoemissionserlös von 18,8 Mio. Euro, der das Eigenkapital stärken und die Finanzierung weiteren Wachstums sicherstellen soll. Die Aufnahme der Notierung im Regierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte am 30. Oktober 2006 mit einem Eröffnungskurs von 10,20 Euro.

Kursplus von 4,9 Prozent

In den Monaten nach dem Börsengang konnte sich unsere Aktie erfreulich entwickeln. Der Höchstkurs auf Basis der Schlusskurse lag am 7. November 2006 bei 11,50 Euro. Die Aktie schloss nur einmal unter dem Ausgabepreis: Dieses Tief von 9,95 Euro wurde am 8. Dezember markiert. Zum Jahresende 2006 lag der Kurs der Aktie bei 10,49 Euro. Gegenüber dem Ausgabepreis ist dies ein Plus von 0,49 Euro bzw. 4,9 Prozent. Unsere Aktie entwickelte sich damit besser als der Vergleichsindex General Standard, der im selben Zeitraum einen Anstieg von lediglich 3,9 Prozent realisierte. Die Marktkapitalisierung der Hahn AG erhöhte sich gegenüber dem Ausgabepreis um ca. 6 Mio. Euro auf rund 126 Mio. Euro am Ende des Geschäftsjahrs 2006.

Dividende

Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen, der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von 0,12 Euro je Stückaktie vorzuschlagen. Die Ausschüttungssumme beträgt 1,44 Mio. Euro; dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 35,0 Prozent, bezogen auf den Konzerngewinn. Die Aktien aus der Kapitalerhöhung sind voll dividendenberechtigt. Für das Gesamtjahr ergibt sich eine Netto-Dividendenrendite von 1,1 Prozent. In den Jahren 2003 – 2005 wurden keine Dividenden gezahlt.



Die Unternehmensgruppe Hahn strebt auch für die kommenden Jahre eine ausgeglichene Dividendenpolitik an, die sowohl die Interessen der Aktionäre als auch die allgemeine Lage der Gesellschaft berücksichtigt. Mögliche zukünftige Dividendenzahlungen erfolgen daher überwiegend in Abhängigkeit von der allgemeinen Geschäftslage, der Ertragslage sowie der finanziellen und steuerlichen Lage des Unternehmens.

Aktionärsstruktur – Streubesitz mit hohem Anteil ausländischer Investoren

Durch die Kapitalerhöhung hat sich das Profil der Anteilseigner deutlich verändert: Der Anteil der neu hinzugekommenen Investoren am Unternehmen beträgt ca. 16,7 Prozent bzw. 2 Mio. Aktien. Die Hahn-Aktie wurde überwiegend von institutionellen Investoren gezeichnet. Die Zuteilungsquote für Privatanleger lag bei unter 5 Prozent. Der Börsengang wurde im deutschsprachigen Raum sowie an den Finanzplätzen London und Amsterdam vermarktet. Die Aktionärsstruktur spiegelt dies wider. Das vergleichsweise große Interesse aus dem Ausland (ca. 59 Prozent der Zeichner) erklärten sich mit der dort vorhandenen langjährigen Tradition und der größeren Bedeutung, die Immobilienaktien als Anlagesegment aufweisen.

Kapitalmarktkommunikation

Mit dem Börsengang im Oktober wurde die Investor-Relations-Arbeit der Unternehmensgruppe Hahn neu aufgenommen. Auf den IPO-Roadshows in Frankfurt, Wien, Amsterdam und London wurden wertvolle Kontakte zu institutionellen Investoren aufgebaut. Viele von ihnen weisen eine Spezialisierung auf die Immobilienbranche auf.

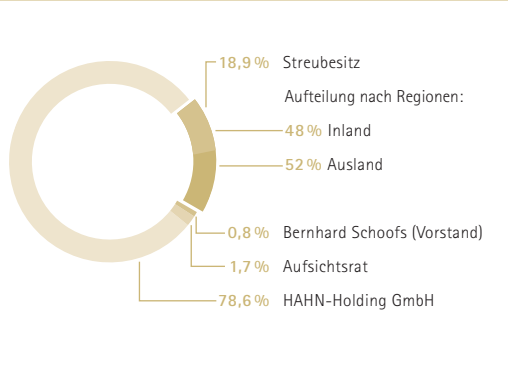
Die Kontakte sollen in der Folgezeit vertieft werden. Darüber hinaus werden wir zukünftig mit unserer IR-Kommunikation besonderen Fokus darauf legen, unseren Geschäftszweck einem breiteren Anlegerkreis zugänglich zu machen und die Besonderheiten unseres Unternehmens – auch innerhalb der Immobilienbranche – stärker herauszuarbeiten.

Für das Jahr 2007 planen wir, neben der Durchführung von Investoren-Roadshows und der kontinuierlichen Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen, mit einem Ausbau der Internet-Präsenz auch die Gruppe der Privatinvestoren verstärkt anzusprechen. Das Ziel ist durch Transparenz und aktive Kommunikation, die Attraktivität unserer Aktie zu erhöhen und die Aktionärsbasis zu verbreitern.

Kennzahlen 31.12.2006

Jahresschlusskurs	in €	10,49
Höchstkurs	in €	11,67
Tiefstkurs	in €	9,95
Anzahl der Aktien	in Stück	12.000.000
Marktkapitalisierung	in Mio. €	125,88
Ergebnis je Aktie	in €	0,40
Erstnotiz		30.10.2006
WKN		600 670
ISIN		DE0006006703
Börsensegment		General Standard
Haupthandelsplatz		XETRA
Weitere Börsenplätze		Berlin-Bremen, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart

Aktionärsstruktur in Prozent

















Strategie





Unternehmensgruppe Hahn – Manager und Co-Investor für großflächige Einzelhandelsimmobilien

Der Spezialist – Fokussierung auf ein Immobiliensegment

Die Unternehmensgruppe Hahn hat sich seit über 25 Jahren zu dem Asset Manager und Co-Investor von großflächigen Einzelhandelsimmobilien in Deutschland entwickelt.

Bei den von Hahn betreuten spezifischen Einzelhandelsimmobilien handelt es sich insbesondere um große Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Baumärkte und Einkaufszentren. Die verschiedenen Betriebstypen des Einzelhandels, deren Sortiment und sonstigen Spezifika ergeben sich ebenso wie die Tätigkeitsschwerpunkte des Hahn-Konzerns aus der nachfolgenden Tabelle:

Hahn-Fokus			
Großflächige Einzelhandelsimmobilien	Verkaufsfläche in qm	Umsatzschwerpunkt	Standort
Verbrauchermärkte (groß)	1.500 – 5.000	 	 
SB Warenhäuser	> 5.000	 	 
Baumärkte	> 8.000		
Einkaufszentren	> 10.000	 	 

 PKW-orientiert
  Innenstadt
  Food
  Non-Food

Die Unternehmensgruppe Hahn betreut an rund 150 verschiedenen Standorten in Deutschland derartige Einzelhandelsimmobilien mit einer Verkaufsfläche von ca. 1,4 Mio. qm und einem Investitionsvolumen von etwa 2 Mrd. Euro. Die Investitionen pro Standort lagen im Schnitt bei 12-14 Mio. Euro, wobei diese im Einzelfall mehr als 50 Mio. Euro betragen.

Während sich die großen deutschen Büroimmobilienmärkte in den Metropolen befinden, haben sich die kleinen und mittleren Städte als attraktive Investitionsstandorte für großflächige Einzelhandelsimmobilien herausgestellt. Die Nachfrage der Konsumenten hängt nicht von der Größe der Stadt, sondern vom Einzugsgebiet ab. Das jeweilige Einzugsgebiet mit seinem Kaufkraftpotenzial und der Konkurrenzsituation lässt sich in überschaubaren Städten klarer abgrenzen und besser analysieren.

Die Objekte bieten einen besonderen Wettbewerbsvorteil – gerade in den kleinen und mittleren Städten. Während die vorhandenen Standorte einen Bestandsschutz genießen, dürfen neue Einkaufs- und Fachmarktzentren – außerhalb der Stadtzentren – aufgrund der baurechtlichen Regelungen, insbesondere der Baunutzungsverordnung, nur auf dafür ausgewiesenen Flächen gebaut werden. Derartige Genehmigungen erfolgen sehr restriktiv, zumal häufig auch die Nachbargemeinden einer entsprechenden Flächenausweisung zustimmen müssen.

Das gesamte Markt- und Immobilien-Know-how aus einer Hand

Die klare Positionierung der Unternehmensgruppe Hahn besteht zum einen in der strengen Fokussierung auf ein einziges Immobiliensegment, zum anderen in der Bündelung des gesamten erforderlichen Markt- und Immobilien-Know-hows im eigenen Unternehmen.

Die Unternehmensgruppe Hahn bietet ein breites immobilienwirtschaftliches **Leistungsspektrum**:

- Standort-, Markt- und Objektanalyse
 - Mikro- und Makrostandort
 - Zielgruppenanalyse
 - Betreiberanalyse
 - Marktentwicklungsanalyse
- Planung und Koordination von Baumaßnahmen
- Akquisition von Grundstücken und Gebäuden sowie von Immobilien-Objektgesellschaften
- Bestandshaltung von Immobilien
- Objektverwaltung (kaufmännisch, technisch, infrastrukturell)
- Vermittlung von Immobilien
- Fondskonzeptionen
- Beschaffung von Eigenkapital
- Beschaffung von Fremdkapital
- Fondsverwaltung
- Bestandsentwicklung, Revitalisierung und Neupositionierung
 - Standortoptimierung
 - Neue Nutzerstruktur
 - Neue Flächenstruktur
 - Bündelung attraktiver Flächen für Großmieter und Filialisten
 - Vermietungskonzepte und deren Realisierung
- Verkauf Immobilien



Schnittstelle des Immobilien-, Einzelhandels- und Kapitalmarkts

Durch die klare Fokussierung auf das Marktsegment der großflächigen Einzelhandelsimmobilien und die Bündelung des gesamten spezifischen Markt- und Immobilien-Know-hows im eigenen Unternehmen hat sich die Unternehmensgruppe Hahn nicht nur als anerkannter und unabhängiger Assetmanager auf diesem Segment des Immobilienmarkts etabliert, sondern sich gleichzeitig zum Kenner des Einzelhandelsmarkts und – aufgrund der Fondsaktivitäten – dieses Kapitalmarktsegments entwickelt. Die Beteiligten an der Immobilie, die dem Einzelhandels- und Kapitalmarkt angehören, werden von Hahn zusammengeführt, indem auf der einen Seite Mieter, auf der anderen Seite Investoren als Eigentümer der großflächigen Einzelhandelsimmobilien gewonnen werden.

Bei den Hauptmietern, die den weitaus größten Flächenanteil durch langfristige Mietverträge beanspruchen, handelt es sich in der Regel um bonitätsstarke Einzelhandelskonzerne oder deren Tochtergesellschaften. Diese Mieter erzielen den größten Umsatz mit Lebensmitteln und anderen Waren des täglichen Bedarfs, wobei speziell SB-Warenhäuser, große Verbrauchermärkte und preisorientierte Fachmärkte am Umsatzwachstum beteiligt sind.

Die Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs verläuft recht konstant und ist zudem kaum konjunkturabhängigen Schwankungen unterworfen. Dieser Umstand und die nur schwierig zu vermehrenden Standorte/Immobilien des großflächigen Einzelhandels führen zu einer relativ stabilen Nachfrage nach diesen Verkaufsflächen; die Aufgabe eines Standorts erfolgt nur selten, da sie meistens einem Rückzug aus der Region gleichkame.

Die Unternehmensgruppe Hahn ist der Systempartner für die Einzelhändler und deutsche Privatinvestoren sowie internationale institutionelle Investoren, die sich an den vom Unternehmen konzipierten und vertriebenen Publikumsfonds bzw. Private Placements oder im Rahmen von Co-Investments beteiligen. Die Unternehmensgruppe Hahn hat bis Ende 2006 über Publikumsfonds und Private-Placements mehr als 140 Objekte finanziert.

Die Unternehmensgruppe Hahn investiert selbst in großflächige Einzelhandelsimmobilien und beteiligt sich als Co-Investor an den von ihr aufgelegten Fonds. Das Unternehmen agiert nicht nur als Manager, sondern auch als Investor und stellt dadurch eine hohe Interessenkongruenz her. Aufgrund der begrenzten Anzahl der Standorte und Immobilien, der langfristigen Mietverträge und der guten Mieterbonitäten ergibt sich die Attraktivität dieses Immobiliensegments, die noch dadurch gesteigert wird, dass die Immobilienrendite bei Handelsimmobilien derzeit höher liegt als in anderen Segmenten.

Hahn – Schnittstelle zwischen Einzelhandelsimmobilienmarkt und Kapitalmarkt

Mieter	Großflächige Einzelhandelsimmobilien	Investoren / Eigentümer
Metro	große Verbrauchermärkte	Privatanleger durch Publikumsfonds
Marktkauf		
REWE	SB-Warenhäuser	Institutionelle Investoren/ Spezialfonds
Tengelmann	Baumärkte	
Kaufland	Einkaufszentren	
Edeka		
OBI	Unternehmensgruppe Hahn als Co-Investor	
Bauhaus		
Hornbach		

Die an der Immobilie beteiligten Einzelhandels- und Kapitalmarktteilnehmer werden von der Unternehmensgruppe Hahn zusammengeführt.

Das Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der Unternehmensgruppe Hahn besteht darin, bei den großflächigen Einzelhandelsimmobilien umfassend an der Wertschöpfung, während deren gesamten Lebenszyklus, von der Akquisition – über das Asset-, Portfolio- und Fonds-Management, die eigene Bestandshaltung und Bestandsentwicklung der Objekte – bis zum Verkauf, teilzunehmen.

Die Werthaltigkeit der vorhandenen Einzelhandelsobjekte bzw. Standorte ist auch noch am Ende ihres Lebenszyklus gegeben, da wegen des spezifischen Baurechts die Bestandsentwicklung, Revitalisierung und Neupositionierung des gesamten Standorts große Bedeutung erfährt. Mit der baulichen Weiterentwicklung geht in der Regel die Neuordnung der Nutzer / Mieter-, Flächen- und Eigentümerstruktur einher. Lebenszyklus der Immobilie und Wertschöpfungskreislauf beginnen von vorne.

Diese breite und langfristige Partizipation an der Wertschöpfung ist möglich, weil die Unternehmensgruppe Hahn alle erforderlichen Unternehmensfunktionen abdeckt und damit in besonderer Weise geeignet ist, nicht nur den eigenen Bestand zu verwalten, sondern als umfassender Asset Manager für internationale institutionelle Investoren tätig zu werden. Diesen, oft reinen Finanzinvestoren, fehlt häufig das Immobilien-Know-how oder die Kenntnis der lokalen Märkte. Darüber hinaus ergeben sich zwischen den – stärker immobilienbezogenen – Aktivitäten und der Verwaltung der Immobilienfonds Synergieeffekte, die sich sowohl für die Anteilseigner als auch für das Unternehmen positiv auswirken.

Die Aktivitäten der Unternehmensgruppe Hahn sind nach ihrem Chancen-Risiko-Profil drei Segmenten zugeordnet, und zwar dem Management-, dem Investment- und dem Trading-Geschäft. Im Geschäftsbereich Management werden laufende und einmalige Gebühren und Provisionen erzielt, durch die Investments fallen laufend Mieterlöse und einmalige Beteiligungserträge an, während durch das Segment Trading Vermittlungsgebühren und Verkaufserlöse generiert werden. Die während der gesamten Wertschöpfung in vielfacher Weise zu erzielenden Erträge und deren Zuordnung zu den drei Segmenten können der nachfolgenden Darstellung im Einzelnen entnommen werden.

Hahn – Wertschöpfungskette und Erträge

Wertschöpfung während des gesamten Lebenszyklus der Immobilie	Einzelhandelsimmobilien		Erträge		Segment-Erträge
	private und institutionelle Investoren	Eigenbestand	einmalig	laufend	
Standortanalyse	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		Management
Akquisition	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		Management
Planung / Koordination, Baumaßnahmen		<input type="checkbox"/>			
Vermietung	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	Management
Bestandshaltung		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Investment
Property Management (kaufmännisch / technisch / infrastrukturell)	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	Management
Vermittlung Immobilien	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		Trading
Beschaffung Eigenkapital	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		Trading
Beschaffung Fremdkapital	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		Trading
Fondsverwaltung / -service	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	Management / Trading
Bestandsentwicklung / Revitalisierung	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		Management
Verkauf			<input type="checkbox"/>		Trading

Die Unternehmensgruppe Hahn nimmt umfassend an der gesamten Wertschöpfungskette teil und erzielt Management-, Investment- und Tradingerträge.

Trading: einmalige Vermittlungsgebühren und einmalige Verkaufserlöse **Investment:** laufende Mieterlöse und Beteiligungserträge

Management: einmalige und laufende Gebühren und Provisionen

Das Immobilienportfolio der Unternehmensgruppe Hahn

Ende 2006 betreuen wir Einzelhandelsimmobilien an über 150 verschiedenen Standorten in Deutschland mit einer Mietfläche von 1,4 Mio. qm und einem Investitionsvolumen von rund 2 Mrd. Euro. Die Verkaufsflächen waren an ca. 640 verschiedene Mietparteien zu einem Jahresmietzins von 133,7 Mio. Euro vermietet; die Leerstandsquote betrug lediglich 4,4 Prozent. Das Immobilieneigentum wird von über 150 Fondsgesellschaften gehalten, an denen 2445 private und institutionelle Investoren sowie unsere Unternehmensgruppe als Co-Investor beteiligt sind. Mit diesen Leistungsdaten untermauern wir unsere Marktführerschaft im Management von großflächigen Einzelhandelsimmobilien in Deutschland.

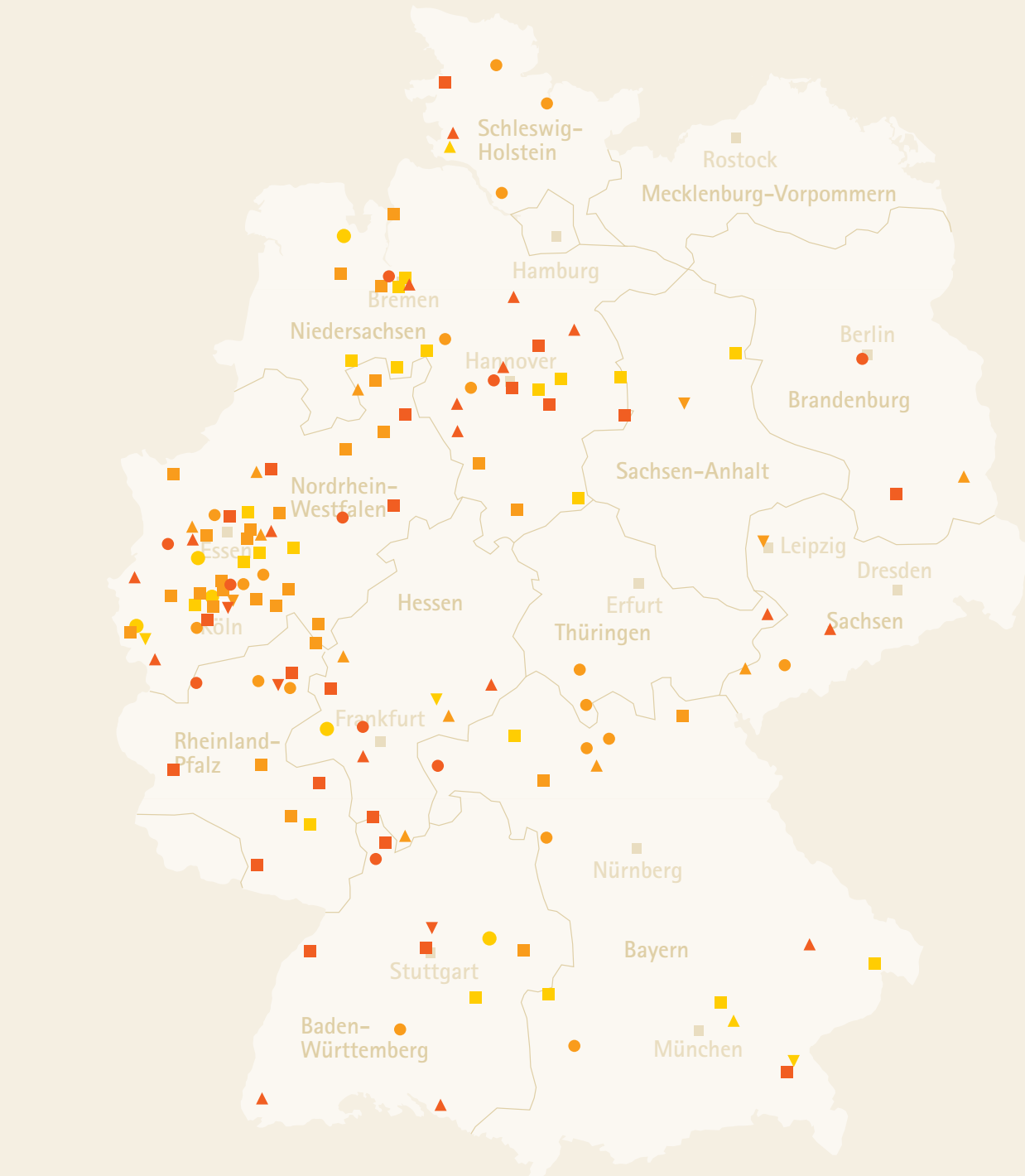
Die 10 größten Standorte:

Objekt	Mietfläche in qm	Investment in Mio. Euro	Objektart	Anzahl Mieter	Vermietungs- quote
Dortmund-Aplerbeck	34.000	50 – 60	Einkaufszentrum	10	98 %
Fulda	36.000	50 – 60	Einkaufszentrum	18	97 %
Stuttgart	16.000	40 – 50	Einkaufszentrum	4	98 %
Lübeck	29.000	40 – 50	SB-Warenhaus	1	100 %
Friedrichshafen	40.000	30 – 40	Einkaufszentrum	15	100 %
Traunreut	19.000	30 – 40	SB-Warenhaus	2	100 %
Glauchau	23.000	30 – 40	Einkaufszentrum	10	100 %
Hückelhoven	15.000	20 – 30	Einkaufszentrum	10	100 %
Ludwigsburg	21.000	20 – 30	Einrichtungshaus	1	100 %
Garbsen	18.000	20 – 30	Einkaufszentrum	14	100 %

Standorte in Deutschland: Gebiete mit hoher Kaufkraft und großen Einzugsgebieten

Aufteilung der Objekte nach Regionen innerhalb Deutschlands	Angaben in %
Nord	30
Ost	6
Süd	18
West	46

Die Standorte der Hahn-Immobilien in Deutschland



Mietfläche in qm

- 0 - 5.000
- 5.000 - 10.000
- >10.000

- = SB-Warenhaus / Verbrauchermarkt
- = Baumarkt
- ▲ = Einkaufszentrum
- ▼ = Sonstige

Wir investieren fast ausschließlich in großflächige Einzelhandelsimmobilien – unsere Mieter sind die Marktführer in Deutschland.

Top 5 Mieter	Mietverträge	Mietfläche in qm
Metro-Konzern	47	330.000
Edeka	35	238.000
REWE	35	159.000
Tengelmann	34	129.000
Kaufland Stiftung	18	120.000
Rest	470	390.000

Ausgewählte Kennzahlen zu unserem Immobilienportfolio:

Kennzahlen	31.12.2006	31.12.2005
Vermietungsquote <small>in Prozent</small>	95,6	95,2
Verwaltete Mietfläche <small>in qm</small>	1.366.000	1.328.000
Verwaltetes Mietvolumen <small>in TEUR</small>	133.665	122.594
Gesamtinvestitionen seit Gründung <small>in Mrd. Euro</small>	rd. 2,2	rd. 2
Aufgelegte geschlossene Fonds seit Gründung	149	145
Durchschnittsalter Objekte <small>in Jahren</small>	18,5	18,7
Durchschnittliche RLZ Mietverträge <small>in Jahren</small>	6	5,7
Durchschnittliche Anzahl Mieter <small>je Objekt</small>	4,1	3,9

1982

Unternehmens-
gründung in Köln

1990

Gründung der HAHN-
Immobilien-Beteili-
gungs AG, Köln

1993

Investitionsvolumen
> 500 Mio. Euro

1994

Verlegung des Sitzes
nach Bergisch Gladbach

1997

Investitionsvolumen
> 1 Mrd. Euro

☰ Kaiserwiesen (Fulda)



Das 2004 erbaute Einkaufszentrum Kaiserwiesen in Fulda weist eine Verkaufsfläche von rund 36.000 qm auf. Es ist an bonitätsstarke Mieter wie OBI, Müller Drogerie, Adler Modemarkt, Aldi und Deichmann vermietet. Bei rund 85 Prozent der Flächen betragen die Restlaufzeiten der Mietverträge 10 bis 15 Jahre.

☰ Anna-Park-Center (Alsdorf)



Über eine Mietfläche von rund 15.000 qm verfügt das in 2002 erbaute Anna-Park-Center. Das voll vermietete Objekt befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Gabelung von 2 Bundesstraßen. Hauptmieter sind ein SB-Warenhaus (Kaufland) und ein Bekleidungsfachgeschäft (Wehmeyer).

☰ Sterkrader Tor (Oberhausen)



In Oberhausen wird im Frühjahr 2007 das Fachmarktzentrum Sterkrader Tor fertiggestellt werden. Bereits Ende 2006 war das Objekt zu 96 Prozent vermietet; Hauptmieter sind Edeka und Aldi. Das Objekt übernimmt für Sterkrade Nahversorgungsfunktion, wird durch die verkehrsgünstige Lage aber zugleich von 40.000 PKW täglich passiert.

☰ Bodensee-Center (Friedrichshafen)



In unmittelbarer Nähe des Bodensees befindet sich das Bodensee-Center Friedrichshafen. Die Mietfläche von rund 40.000 qm ist an 15 Parteien voll vermietet. Zu den Hauptmietern zählen ein SB-Warenhaus (Kaufland), ein Baumarkt (OBI) und ein Unterhaltungselektronikmarkt (Media Markt).

2002

Einführung der Holding-Organisation

2003

Investitionsvolumen > 1,5 Mrd. Euro

2004

Ausbau der Bereiche Co-Investment und Asset Management

2005

2006

IPO Investitionsvolumen > 2 Mrd. Euro





KAISERWIESEN

MakroMarkt

Keller

LAGEBERICHT

Geschäft und Rahmenbedingungen

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Die Unternehmensgruppe Hahn ist der unabhängige Immobilien-Manager und Investor für großflächige Einzelhandelsimmobilien und kann in Deutschland auf eine 25-jährige Erfahrung zurückgreifen. Als Spezialist in diesem Marktsegment deckt Hahn die gesamte Wertschöpfungskette ab.

Mit den drei Geschäftsbereichen

- Trading
- Management und
- Investment

ist die Unternehmensgruppe Hahn Systempartner für Anbieter von Immobilien und für global agierende Einzelhandelskonzerne als potenzielle Mieter sowie Partner nationaler und internationaler Investoren. Damit verbindet die Unternehmensgruppe den Immobilien- und den Kapitalmarkt und ist folglich auf internationaler Basis aufgestellt.

Der Bereich **Trading** umfasst die Konzeption und Vermarktung von Fonds sowie den Verkauf von Immobilien oder Anteilen an Objektgesellschaften im eigenen und fremden Namen.

Der Bereich **Management** umfasst das Asset- und Property Management.

Asset Management beinhaltet die durchgehende Portfolioanalyse sowie alle Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien und die Neuentwicklung von Immobilien in Kooperation mit namhaften Projektentwicklern. Property Management umfasst die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Betreuung der Immobilie.

Der Bereich **Investment** enthält eigene Beteiligungen und Co-Investments mit strategischen Kooperationspartnern an Einzelhandelsimmobilien.

Mit den drei Geschäftsbereichen wird die gesamte Bandbreite des Immobilienlebenszyklus abgedeckt. Das Ziel hierbei ist es, die Immobilien langfristig im Management der Unternehmensgruppe Hahn zu halten und damit unterschiedliche Einnahmeströme zu generieren.

Die Unternehmensgruppe Hahn besteht im Wesentlichen aus der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie den drei operativ tätigen Tochtergesellschaften HAHN Fonds GmbH, HAHN Asset Management GmbH und HAHN Immobilien Service GmbH (jeweils 100 Prozent Beteiligung). Die einzelnen Tätigkeitsschwerpunkte der Tochtergesellschaften sind nicht deckungsgleich mit den Geschäftsbereichen Trading, Management und Investment. Darüber hinaus existieren weitere Tochtergesellschaften. Diese sind nicht operativ tätig, sondern dienen als Anteilseigner (i. d. R. Komplementär bzw. Kommanditist) von Objektgesellschaften im Rahmen von Beteiligungs- und Fondskonstruktionen.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Gesamtwirtschaft Inland

Im Jahr 2006 erlebte Deutschland ein deutliches Wirtschaftswachstum, dessen Dynamik zum Jahresende zunahm. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg gegenüber dem Vorjahr um 2,7 Prozent. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Jahr 2006 zwei Arbeitstage weniger umfasste als das Vorjahr, ergibt sich kalenderbereinigt sogar ein BIP-Wachstum um 2,9 Prozent. Damit übertraf das Wirtschaftswachstum nicht nur den Vorjahreswert um das Doppelte, sondern erreichte zugleich nach dem Jahr 2000 den höchsten Wert der letzten zehn Jahre.

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland											
Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr, preisbereinigt, verkettet	+ 1,0	+ 1,8	+ 2,0	+ 2,0	+ 3,2	+ 1,2	+ 0,0	- 0,2	+ 1,2	+ 0,9	+ 2,7

Quelle: Statistisches Bundesamt, Februar 2007

Während in den beiden vorangegangenen Jahren Wachstumsimpulse für die deutsche Wirtschaft zum überwiegenden Teil aus dem Ausland kamen, trug das Inland 2006 erstmals wieder mit 1,5 Prozentpunkten einen größeren Anteil zum Wachstum des Bruttoinlandsprodukts bei als das Ausland. Bemerkenswert ist dabei insbesondere die Entwicklung bei den Bruttoanlageinvestitionen, die den stärksten Zuwachs seit der Wiedervereinigung Deutschlands verbuchten. So lagen die Ausrüstungsinvestitionen, die mit 6,1 Prozent bereits 2005 ein beachtliches Wachstum erreicht hatten, im Jahr 2006 um 7,3 Prozent über dem Vorjahreswert. Die Bauinvestitionen stiegen nach einer mehrjährigen Schwächephase ebenfalls deutlich (+ 4,2 Prozent).

Auch der Konsum, der in den beiden vorangegangenen Jahren annähernd gleich geblieben war, verzeichnete 2006 erstmals wieder Zuwächse. Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahresverlauf um 0,8 Prozent. Der Konsum des Staates lag um 1,8 Prozent über dem Vorjahreswert.


Der Verbraucherpreisindex für Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2006 um 1,7 Prozent über dem Stand des Vorjahres. Damit verlangsamte sich die Inflation deutlich, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte. Der monatliche Preisauftrieb erreichte ab Juli 2006 nicht mehr die Zwei-Prozent-Marke.

Energie verteuerte sich im Jahresverlauf erneut; die Preise für Energieprodukte (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) stiegen um 8,5 Prozent. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise wäre im Jahresdurchschnitt nur eine Teuerung von 0,9 Prozent zu verbuchen gewesen. Während Nahrungsmittelpreise – insbesondere für Obst und Gemüse – ebenfalls stiegen, kam es bei langlebigen Gebrauchsgütern zu Preisrückgängen. Besonders stark sank das Preisniveau bei Personalcomputern und Fernsehgeräten, bei denen mit - 14,7 bzw. - 14,5 Prozent zweistellige Werte registriert wurden.

Einzelhandelsmarkt

Der Umsatz des deutschen Einzelhandels stieg 2006 nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr nominal um 0,8 Prozent und real um 0,1 Prozent. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Jahr 2005 zwei Verkaufstage mehr zur Verfügung gestanden hatten.

Das Wachstum des Gesamtumsatzes ist insbesondere auf Umsatzsteigerungen im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln zurückzuführen. Hier erhöhte sich der Umsatz nominal um 1,1 Prozent und real um 1,2 Prozent. Demgegenüber weist die Statistik für den Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren nur nominal einen Umsatzanstieg um 0,3 Prozent aus, während es real zu einem Umsatzrückgang um 1,6 Prozent kam.

 Einzelhandel	Nominal	Real
Insgesamt	0,8	0,1
Darunter		
Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren	0,3	- 1,6
Davon		
Nicht-Facheinzelhandel (z. B. Supermärkte, SB-Warenhäuser)	0,3	- 1,5
Facheinzelhandel (z. B. Getränke, Fisch, Fleisch)	0,1	- 2,3
Nicht-Lebensmittel	1,1	1,2
Darunter		
Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren	2,1	2,7
Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte, Baubedarf	3,3	4,5
Sonstiger Facheinzelhandel (z. B. Bücher, Schmuck)	- 2	- 1,4
Kosmetische, pharmazeutische und medizinische Produkte	2,1	2,2
Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (z. B. Waren- und Kaufhäuser)	- 1,2	- 1,1
Versandhandel	- 4,8	- 4,3

(Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent, berechnet aus den Ursprungswerten, ohne Kalender- und Saisonbereinigung; vorläufige Ergebnisse, ohne Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und ohne Tankstellen)
Quelle: Statistisches Bundesamt, Januar 2007 (Vorläufige Ergebnisse)

Immobilien-Investmentmarkt

Das Jahr 2006 wird von Immobilienmarktexperten übereinstimmend positiv beurteilt. Weltweit profitierten die meisten Immobilienmärkte von einer robusten Konjunktorentwicklung. Der bestimmende Trend war die starke Nachfrage an den Immobilien-Investmentmärkten. Sie wurde im Wesentlichen von großen institutionellen Investoren getragen, denen eine hohe Liquidität für Immobilieninvestitionen zur Verfügung stand.

Das internationale Makler- und Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle gelangte in einer ersten Einschätzung unmittelbar nach Jahresende zu dem Ergebnis, dass im Jahr 2006 weltweit 455 Mrd. Euro Anlagekapital in die gewerblichen Immobilienmärkte geflossen seien. Unter Hinzurechnung von Wohnimmobilien und indirekten Beteiligungen über Kapitalgesellschaften ergebe sich insgesamt ein Transaktionsvolumen von etwa 600 Mrd. Euro, das mehr als dem Doppelten des Jahres 2003 entspreche. Ein erheblicher Teil davon sei auf grenzüberschreitende Investitionen entfallen.

Die positive Immobilienmarktentwicklung, die in einer Reihe von Ländern bereits deutlich früher eingesetzt hatte, kommt in etwa seit der Jahreswende 2005/2006 auch in Deutschland zum Tragen. Dies dürfte einer der wesentlichen Gründe dafür sein, dass der deutsche Immobilienmarkt im Jahr 2006 mehr denn je im Fokus internationaler Investoren stand und von zahlreichen Experten und Marktteilnehmern neben Japan, China und Indien als einer der am stärksten favorisierten Märkte weltweit bezeichnet wurde.

Das starke Interesse von Investoren schlug sich in einem enormen Anstieg der Transaktionsvolumina am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt nieder. Diese erreichten Jones Lang LaSalle zufolge 2006 den Rekordwert von rund 50 Mrd. Euro und übertrafen damit den Vorjahreswert von 20,55 Mrd. Euro um 140 Prozent. Dadurch stieg zugleich auch der Anteil am gesamteuropäischen Transaktionsvolumen auf rund 25 Prozent, so dass Deutschland nunmehr nach Großbritannien an zweiter Stelle liegt. Konzentrierten sich Investoren am deutschen Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren zunächst vor allem auf Wohnimmobilien, so weitete sich die Nachfrage 2006 zusehends auf andere Marktsegmente und Immobilien anderer Nutzungsarten aus.

Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt

Der Markt für nationale und internationale institutionelle Kapitalmarktpartner

Eines der Marktsegmente, die 2006 einen besonders starken Anstieg der Transaktionsvolumina verzeichneten, war der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt. Im Jahresverlauf erwarben Investoren in Deutschland Shopping-Center, Fachmärkte, Supermärkte, Discounter und Warenhäuser mit einem Gesamtwert von 18,5 Mrd. Euro. Dies entspricht einer annähernden Verdreifachung gegenüber dem Vorjahreswert von 6,5 Mrd. Euro und ließ Einzelhandelsimmobilien erstmals zur umsatzstärksten Assetklasse am deutschen Immobilien-Investmentmarkt werden. Dem traditionell umsatzstärksten Marktsegment der Büroimmobilien floss 2006 dagegen mit 18,2 Mrd. Euro etwas weniger Kapital zu.

Wie am deutschen Immobilien-Investmentmarkt insgesamt, so bestimmten auch im Marktsegment Einzelhandel große Portfolio-Transaktionen das Geschehen. 71 Prozent des insgesamt in Einzelhandelsimmobilien investierten Kapitals entfielen auf große Paketverkäufe. Bei vier der zehn größten Immobilien-Transaktionen des Jahres 2006 in Deutschland handelte es sich um Einzelhandelsimmobilien.

Zu den bedeutendsten Investoren zählten nicht-börsennotierte Immobiliengesellschaften mit einem Anteil von rund 44 Prozent, gefolgt von Immobilien-Aktiengesellschaften und ausländischen Real Estate Investment Trusts (REITs) mit knapp 27 bzw. 11 Prozent. Die Marktbedeutung opportunistischer Investoren ging dagegen zurück. Sie waren 2005 vor allem im Segment der Fachmärkte aktiv gewesen, wo sie aufgrund hoher Nettoanfangsrenditen bei gleichzeitig niedrigem Zinsniveau mit entsprechend hohen Fremdkapitalanteilen beträchtliche Leverage-Effekte erzielen konnten.

Mit 88 Prozent kam der weitaus überwiegende Teil des 2006 in deutsche Einzelhandelsimmobilien investierten Kapitals aus dem Ausland, während deutsche Investoren nur noch einen Anteil von 12 Prozent ausmachten. 35 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens entfielen auf global agierende Investoren, deren Kapital aus mehr als einem Land stammt. Ebenfalls sehr aktiv waren britische Investoren, die 26 Prozent zum Gesamttransaktionsvolumen beitrugen.

Auf der Verkäuferseite standen zu 94 Prozent deutsche Unternehmen, wobei Corporates mit einem Anteil von 46 Prozent dominierten. Insbesondere nutzten deutsche Einzelhandelsunternehmen die günstige Preisentwicklung für den Verkauf großer Portfolios. Wesentliche Motive zur Veräußerung ihrer Immobilienbestände ergeben sich für die Handelskonzerne aus dem Bestreben, sich auf ihre Kernkompetenzen zu konzentrieren beziehungsweise Kapital für ihre weitere Expansion – nicht zuletzt auch im Ausland – freizusetzen.

Die starke Nachfrage von Investoren nach Einzelhandelsimmobilien führte 2006 dazu, dass die erzielbaren Nettoanfangsrenditen weiter nachgaben. An den von Jones Lang LaSalle untersuchten Standorten betrug die mittlere Spitzenrendite bei Shopping-Centern 5,13 Prozent; bei Fachmarktzentren und einzelnen Fachmärkten waren es 6,15 bzw. 5,7 Prozent.

Differenziert nach Immobilientypen bzw. Einzelhandelsbetriebsformen erreichten Geschäfts- und Warenhäuser den größten Anteil am Gesamttransaktionsvolumen. Dies ist im Wesentlichen zurückzuführen auf das höhere Angebot in diesem Segment sowie auf den Verkauf des Karstadt-Portfolios, der allein bereits ein Volumen von 4,5 Mrd. Euro erreicht hatte. Zudem haben sich die Geschäfts- und Warenhäuser im Vergleich zu anderen Betriebsformen des Einzelhandels während der zurückliegenden Jahre bei den Renditen unterdurchschnittlich entwickelt, so dass bei den Unternehmen dieses Segments die Motivation zur Freisetzung von Kapital stärker ausgeprägt sein dürfte. Weitere bedeutende Marktsegmente waren Shopping-Center, einzelne Fachmärkte und Fachmarktzentren sowie Supermärkte, während gemischte Nutzungen und Factory-Outlet-Center jeweils eine deutlich geringere Rolle spielten.

Anteil einzelner Immobilientypen bzw. Betriebsformen am Einzelhandelstransaktionsvolumen 2006

Immobilientyp / Betriebsform	Transaktionsvolumen 2006 in Mrd. Euro	Anteil am Gesamt- transaktionsvolumen in %
Geschäfts- und Warenhäuser	7,5	40,6
Shopping Center	5,1	27,4
Supermärkte (inkl. Discounter)	2,2	12,0
Einzelne Fachmärkte	1,9	10,6
Fachmarktzentren	1,0	5,4
Gemischt	0,7	3,8
Factory-Outlet-Center	0,02	0,1

Quelle: Jones Lang LaSalle, Stand 31.12.2006

Der Markt für Privatkunden

Im Jahr 2006 investierten Anleger in Deutschland insgesamt 4,96 Mrd. Euro Eigenkapital in geschlossene Immobilienfonds (Quelle: Stefan Loipfinger, „Marktanalyse der Beteiligungsmodelle 2007“). Gegenüber dem Vorjahr entsprach dies einer Steigerung um 24 Prozent, wobei das Vorjahresergebnis im mehrjährigen Vergleich allerdings außergewöhnlich niedrig ausgefallen war. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Fonds einschließlich des aufgenommenen Fremdkapitals erhöhte sich 2006 um 31 Prozent auf 11,2 Mrd. Euro (Vorjahr: 8,56 Mrd. Euro).

Besonders stark wuchs das Segment der in Deutschland investierenden geschlossenen Fonds, die insgesamt 2,12 Mrd. Eigenkapital und damit 39 Prozent mehr als im Vorjahr einwarben. Bedingt durch einen höheren Fremdkapitalanteil fiel der Zuwachs beim Gesamtinvestitionsvolumen der Deutschland-Fonds noch deutlicher aus; hier war eine Erhöhung um 58 Prozent auf 5,07 Mrd. Euro zu verzeichnen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Immobilienpreise im Jahresverlauf deutlich anstiegen.


Da sich der mit dem Preisanstieg verbundene Rückgang der Mietrenditen bei Büroimmobilien besonders deutlich bemerkbar machte, wurde verstärkt in Immobilien anderer Nutzungsarten investiert. So ging der Anteil der Büroimmobilien am Gesamtinvestitionsvolumen der geschlossenen Deutschland-Immobilienfonds 2006 auf 44,1 Prozent zurück, nachdem er im Vorjahr noch 57,3 Prozent betragen hatte. Deutliche Zuwächse verbuchten dagegen die Investitionen in Einkaufszentren, deren Anteil von 6,2 Prozent auf 20,9 Prozent stieg, sowie die Sozialimmobilien, die 12,2 Prozent (Vorjahr: 4,6 Prozent) erreichten.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Konzern


Bei einer strategiekonformen Umsatzentwicklung stellt sich das EBITD im Konzern mit 8,5 Mio. Euro im Verhältnis sehr erfreulich dar. Der Materialaufwand spiegelt die Anschaffungskosten der veräußerten Objekte wider und entwickelte sich daher proportional zu den Umsatzerlösen. Die übrigen operativen Aufwendungen konnten im Geschäftsjahr 2006 insgesamt um 12 Prozent gesenkt werden. Das Finanzergebnis ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um Zinsaufwand für nicht mehr konsolidierte Fondsgesellschaften entlastet worden und konnte sich damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessern. Insgesamt stellt das Ergebnis nach Ertragssteuern mit 4,12 Mio. Euro das beste Ergebnis in der Geschichte der Unternehmensgruppe Hahn dar.

 Ertragslage	Angaben in TEUR	2006	2005	2004
Umsatzerlöse		127.850	263.034	77.431
Sonstige betriebliche Erträge		643	469	2.352
Materialaufwand		105.919	237.529	58.993
Personalaufwand		4.909	4.490	4.501
Übrige Aufwendungen		9.157	10.353	6.881
EBITD		8.508	11.131	9.408
Abschreibungen		215	1.069	1.137
Finanzergebnis		- 2.042	- 7.421	- 6.156
Ergebnis vor Ertragsteuern		6.251	2.641	2.115
Ertragsteuern		2.133	1.593	560
Ergebnis nach Ertragsteuern		4.118	1.048	1.555

Geschäftsbereich Trading

Nachdem im Jahr 2005 durch die planmäßige Anpassung unseres Tradingportfolios ein überdurchschnittlich hohes Umsatzvolumen zu verzeichnen war, sind die Umsätze mit 121,73 Mio. Euro (Vorjahr: 258,57 Mio. Euro) wieder auf ein geringeres Niveau zurückgekehrt. Das EBITD ging hingegen nur unterproportional von 11,12 auf 8,35 Mio. Euro zurück. Die EBITD-Marge verbesserte sich somit deutlich von 4,2 auf 6,7 Prozent. Die Abnahme des Vermögens ist auf die Veräußerung von Vorratsimmobilien an institutionelle Anleger zurückzuführen.

Das angestrebte Platzierungsvolumen im Bereich der geschlossenen Immobilienfonds wurde erreicht. Auch bei den institutionellen Partnern konnten die Zielvolumina realisiert werden. Der Geschäftsbereich Trading hat sich damit erfolgreich und strategiekonform entwickelt.

 Segment Trading	in TEUR	2006	2005
Umsatz		121.728	258.573
EBITD		8.353	11.123
EBIT		8.138	11.085
Vermögen		55.366	91.317


Im Jahr 2006 konnten insgesamt elf Immobilien mit einem Gesamtwert von ca. 130 Mio. Euro (Vorjahr: 170 Mio. Euro) akquiriert werden. Das durchschnittliche Volumen der Immobilien lag bei 11,8 Mio. Euro (Vorjahr: 18,8 Mio. Euro).

Die Unternehmensgruppe Hahn hat sich im Gegenzug von sieben Objekten getrennt, deren Lage und Ausstattung nicht mehr im Fokus der Neuausrichtung der Gruppe standen.

Im Bereich der geschlossenen Immobilienfonds wurden vier Pluswertfonds aufgelegt, zwei Publikumsfonds und zwei Private Placements. Das eingeworbene Eigenkapital betrug insgesamt ca. 30,5 Mio. Euro (Vorjahr: ca. 33,1 Mio. Euro). Das anteilige Investitionsvolumen lag bei rund 72 Mio. Euro, nach 76 Mio. Euro in 2005.


Die Platzierung des Publikumsfonds PWF 139 Hahn Einkaufszentrum Olpe und Neuwied GmbH & Co. KG, mit einem Eigenkapitalvolumen von 8,8 Mio. Euro, erfolgte im Sommer 2006. Der Fonds investierte in zwei großflächige Einzelhandelsobjekte in Olpe und Neuwied. Die Gesamtmietfläche beträgt 16.480 qm. Beide Objekte sind für die nächsten 20 Jahre vollständig vermietet.

Bei den ebenfalls im Jahresverlauf aufgelegten Private Placements PWF 140 Montabaur und PWF 142 Holzminden handelte es sich jeweils um Grundstücke mit SB-Warenhäusern. Hier betrug das platzierte Eigenkapital 6 Mio. Euro bzw. rund 5 Mio. Euro. Beide Objekte sind zu 100 Prozent langfristig (15 bzw. 20 Jahre) vermietet.

 Zugänge Pluswertfonds			
Objekt	Mietfläche in qm	Investmentvolumen in Mio €	Vermietungsquote in %
Olpe/Neuwied	16.480	10 – 20	100
Montabaur	7.906	10 – 20	100
Oberhausen	20.000	30 – 40	> 96
Holzminden	9.667	10 – 20	100
Summe 31.12.2006	54.053	72*	

* Oberhausen anteilig für das Geschäftsjahr 2006

Zum Jahresende wurde der Publikumsfonds PWF 141 Hahn FMZ Oberhausen Sterkrader Tor GmbH & Co. KG, mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 38 Mio. Euro, aufgelegt. Das Eigenkapital des Fonds betrug 13,8 Mio. Euro. Die geplante Ausschüttung des Fonds beträgt 6,5 Prozent per anno. Das Investitionsobjekt, ein Fachmarktzentrum im Stadtteil Oberhausen-Sterkrade, gehört zu den wenigen kompletten Neubauvorhaben in diesem Marktsegment. Die Gesamtmietfläche von ca. 20.000 qm ist bereits zu über 96 Prozent vermietet an bonitätsstarke Mieter wie z. B. die Edeka-Gruppe oder C&A. Trotz des späten Vertriebsstarts in der 50. Kalenderwoche konnten 60 Prozent des Fondsvolumens bereits im Geschäftsjahr 2006 platziert werden. Für das Geschäftsjahr 2006 ist in entsprechender Höhe eine Umsatz- und Gewinnrealisierung enthalten.

 Umsatzerlöse	Angaben in TEUR	2006	2005
Verkäufe/Platzierungen		112.845	241.472
Provisionen		4.226	3.928
Servicegebühren		1.164	1.233
Mieterlöse		3.410	11.723
Sonstige Erlöse		83	217
Gesamt		121.728	258.573


Die Umsatzerlöse im Geschäftsbereich Trading beinhalten im Wesentlichen Verkaufs- bzw. Platzierungserlöse, Provisionen, Servicegebühren und Mieterlöse. Die Verkaufs- bzw. Platzierungserlöse sind Erträge aus dem Handel mit Vorratsimmobilien sowie mit Gesellschaftsanteilen an Immobiliengesellschaften (Position Verkäufe/Platzierungen). Die gegenläufigen Aufwendungen sind in der Position Materialeinsatz enthalten. In der Position Provisionen sind die einmaligen Vergütungen für die Vermittlung von Immobilienobjekten enthalten. Aufgrund einer höheren Vereinnahmung von leistungsabhängigen Provisionen konnten die Provisionen im Vergleich zum Vorjahr um 7,6 Prozent auf 4,23 Mio. Euro gesteigert werden. Die für die Betreuung der privaten Kunden abgerechneten Servicegebühren blieben nahezu konstant. Die Mieteinnahmen für die im Vorratsvermögen gehaltenen Immobilien sind in der Position Mieterlöse aufgeführt. Durch den teilweisen Abbau des Vorratsvermögens sind die Mieterlöse von 11,72 auf 3,41 Mio. Euro entsprechend zurückgegangen.

Geschäftsbereich Management

Die Umsatzerlöse im Geschäftsbereich Management stiegen deutlich um 1,7 Mio. Euro auf 6,01 Mio. Euro. Dieser erhebliche Anstieg begründet sich insbesondere in einer Ausweitung der Vermietungs- und konzeptionellen Aktivitäten im Rahmen von Neuentwicklungen in Kooperation mit namhaften Projektentwicklern für Immobilien mit vordefinierter Platzierungsstruktur. Diese Vorgehensweise sichert den Zuerwerb zukunftsorientiert konzipierter, nachhaltig vermietbarer Immobilien bei gleichzeitiger einschätzbarer Risikoverteilung mit langfristigen Managementverträgen.

Mit der Ausgliederung des Asset Managements in die neu gegründete HAHN Asset Management GmbH wird auch organisatorisch hervorgehoben, dass die durchgehende Portfolioanalyse sowie die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien und die Vermietung und Konzeptionierung von Neuentwicklungen von Immobilien in Kooperation mit namhaften Projektentwicklern eine wesentliche Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsbereich Management darstellen.

Die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Betreuung der Immobilienobjekte (Property Management) bleibt weiterhin der Aufgabenbereich der ebenfalls im Geschäftsbereich Management angesiedelten HAHN Immobilien Service GmbH.


 Segment Management	Angaben in TEUR	2006	2005
Umsatz		6.010	4.259
EBITD		2.407	1.830
EBIT		2.407	1.678
Betreutes jährliches Mietvolumen		133.665	122.594
Betreute Gesamtfläche in qm		1.366.000	1.328.000

Neben diesen strukturellen Verstärkungen wurde die Effizienz der Bereiche durch weiteren professionellen Ausbau des Finanzierungsbereiches sowie durch die Einführung eines Customer Relation Managements (CRM) Systems optimiert. Hierdurch wird ein schneller und effizienter Zugriff auf alle unternehmensübergreifenden Daten, die vollständige Objektdokumentation und alle Vorgänge gewährleistet.

Geschäftsbereich Investment

Die Unternehmensgruppe Hahn hat im Geschäftsjahr 2006 die Anzahl der gemeinsam verwalteten Objekte mit Capital & Regional (CapReg) von 14 auf 21 ausgebaut. Zusätzlich wurde das gemeinsame Portfolio mit der MEAG aufgestockt und eine eigene Beteiligung am Spezialfonds German SuperStores I der MEAG übernommen. Diese strategischen Partnerschaften sichern der Unternehmensgruppe Hahn Wettbewerbsvorteile und kontinuierliche Erlöse bei einschätzbarer Risikoverteilung.

Aus Gründen der Ertragstransparenz wurden die Ausschüttungsanteile aus den Co-Investments als Bestandteil des EBITD ausgewiesen. Unter Hinzurechnung dieser Co-Investments verbesserte sich das EBITD von 0,34 Mio. Euro in 2005 auf 0,54 Mio. Euro.

 Segment Investment	Angaben in TEUR	2006	2005
Umsatz		253	430
EBITD inkl. Co-Investments		541	335
EBIT		226	- 544
Vermögen		19.967	15.198

Gemeinsam mit der börsennotierten CapReg wurden im vergangenen Jahr sieben Objekte bzw. Objektgesellschaften mit einem Investmentvolumen von 87 Mio. Euro akquiriert, an denen die Unternehmensgruppe Hahn mit 8,37 bis 14,08 Prozent beteiligt ist. Hahn ist im Joint Venture als Asset-, Property- und Fondsmanager für mittlerweile 21 Standorte mit einer Mietfläche von mehr als 200.000 qm verantwortlich. Das bewertete Immobilienvermögen liegt bei etwa 350 Mio. Euro.

Zugänge Capital & Regional Portfolio				
Objekt	Mietfläche in qm	Investmentvolu- men in Mio. €	Vermietungs- quote in %	Hahn-Anteil in %
Sobernheim	7.387	< 10	100	9,27
Bochum	6.388	< 10	100	8,37
Oschersleben	10.484	10 – 20	100	14,08
Leverkusen	4.999	< 10	100	9,9
Hösbach	12.000	10 – 20	98	9,9
Trier-Kenn	11.634	20 – 30	100	9,9
Stadthagen	10.913	10 – 20	100	9,9
Zugänge 2006	63.805	87	> 99	10,29
Gesamtportfolio zum 31.12.2006	220.000	ca. 350	ca. 98	10,15


Für den MEAG German SuperStores konnten im Jahr 2006 die drei Objekte „Weil am Rhein“, „Soest“ und „Traunreut“ erworben werden. Die Unternehmensgruppe Hahn war zum Jahresende 2006 als Asset- und Property Manager des Fonds für acht Objekte mit einer gesamten Mietfläche von annähernd 125.000 qm verantwortlich. Das bewertete Immobilienvermögen des MEAG German SuperStores beträgt inzwischen 190 Mio. Euro. Das für diesen Fonds geplante Investitionsvolumen beträgt 300 Mio. Euro. Durch die Vereinbarung einer 3,3-prozentigen Beteiligung am MEAG German SuperStores konnte die Unternehmensgruppe Hahn einen weiteren wichtigen Schritt beim Ausbau ihrer Co-Investor-Funktion machen.

Zugänge MEAG Portfolio				
Objekt	Mietfläche in qm	Investmentvolu- men in Mio. €	Vermietungs- quote in %	Hahn-Anteil in %
Weil am Rhein	13.666	30 – 40	97	3,3
Soest	13.995	10 – 20	100	3,3
Traunreut	24.633	30 – 40	100	3,3
Zugänge 2006	52.294	79	99	3,3
Gesamtportfolio zum 31.12.2006	125.000	ca. 190	> 99	3,3


Die Hahn AG beabsichtigt im Segment Investment auch zukünftig verstärkt eigene strategische Beteiligungen einzugehen. Mit dem Börsengang wurde hierfür die wirtschaftliche Grundlage geschaffen. In Bezug auf die eigenen Bestandsobjekte stand der Geschäftsbereich im Jahr 2006 vor einer umfassenden Neuausrichtung. Nach Analyse und Bewertung der im Bestand befindlichen Objekte erfolgte im Rahmen der strategischen Ausrichtung eine konsequente Trennung von Objekten.


Investments	Angaben in TEUR	Gesamtvolumen	Anteil Hahn in %
Eigenständige Investitionen		500	100
Capital & Regional Portfolio		350.000	10,15
MEAG Portfolio		190.000	3,3

Finanz- und Vermögenslage

 Kapitalflussrechnung	2006	2005
Konzernjahresüberschuss	4.118	1.048
Cashflow	4.134	2.763
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.597	9.848
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 3.585	- 3.979
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17.812	- 7.113
Veränderung Liquide Mittel	18.824	- 1.244

Insbesondere aufgrund des stark gewachsenen Konzernjahresüberschusses wird der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4,6 Mio. Euro erreicht. Hierin enthalten sind auch freigesetzte Mittel aus der Platzierung von Fondsgesellschaften, wodurch gleichzeitig entsprechende Finanzierungsmittel abgebaut wurden. Die im Zuge des Börsengangs zugeflossenen liquiden Mittel repräsentieren zum überwiegenden Teil die Aufstockung der verfügbaren Cash-Mittel, die zur Umsetzung der strategischen Projekte im neuen Geschäftsjahr zur Verfügung stehen.

 Aktiva	31.12.2006		31.12.2005		31.12.2004	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	117	0,1	127	0,1	127	0,0
Sachanlagen	3.956	4,6	9.671	8,8	10.670	3,4
Finanzanlagen	17.644	20,7	13.981	12,7	10.836	3,5
Sonstige langfristige Aktiva	3.217	3,8	4.193	3,8	4.708	1,5
Vorräte	19.374	22,7	68.820	62,4	269.478	86,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	41.043	48,1	13.435	12,2	17.655	5,6
Bilanzsumme	85.351	100,0	110.227	100,0	313.474	100,0

 Passiva	31.12.2006		31.12.2005		31.12.2004	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	34.138	40,0	10.981	10,0	9.933	3,2
Langfristige Schulden	9.370	11,0	18.327	16,6	23.475	7,5
Kurzfristige Schulden	41.843	49,0	80.919	73,4	280.066	89,3
Bilanzsumme	85.351	100,0	110.227	100,0	313.474	100,0

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme hat sich infolge der Verminderung des Konsolidierungskreises aufgrund von Veräußerungen um 22,6 Prozent verringert. Der Rückgang der Sachanlagen um 5,7 Mio. Euro steht ebenfalls in diesem Zusammenhang. In der Entwicklung der Finanzanlagen (+ 3,7 Mio. Euro) spiegelt sich das verstärkte Engagement in Co-Investments mit den strategischen Partnern wider. Die Vorräte enthalten nicht mehr die Gesellschaftsanteile und Grundstücke der veräußerten Gesellschaften. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im wesentlichen die Mittel aus dem IPO.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Börsengangs erhöht. Zusammen mit dem Effekt des verminderten Gesamtkapitals ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 40 Prozent. Damit ist die Gruppe für die strategischen Ziele der Expansion im Inland aber auch im europäischen Ausland sehr gut aufgestellt. Die lang- und kurzfristigen Schulden sind aufgrund der getätigten Verkäufe vermindert und eröffnen damit zusammen mit den Mitteln aus dem Börsengang als solide Basis neue Finanzierungsspielräume zur Umsetzung der angestrebten strategischen Ziele.

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Im Rahmen des Finanzmanagements werden Finanzierungslösungen für Objektankäufe, Pluswertfonds-Konzepte, die Kooperationen mit dem Partnern MEAG und Capital & Regional sowie der Aufbau der eigenen Vermögenswerte entwickelt. Darüber hinaus werden Finanzierungen für private Kunden im Rahmen von Fonds-Anteilsfinanzierungen vermittelt.

Die Finanzierungslösungen berücksichtigen hierbei neben den klassischen Finanzierungsmodellen alle modernen, innovativen Finanzierungsinstrumente. Damit können jederzeit Wertsteigerungspotenziale in den Immobilien generiert bzw. Wertsicherungsmaßnahmen umgesetzt werden, ohne von starren Finanzierungen mit Margenentschädigungen bei vorzeitiger Vertragsaufhebung blockiert zu werden. Im Bereich der Privatfonds werden unter Abwägung der Risiken die Chancen von Währungsdarlehen in Schweizer Franken genutzt.

Die Hahn AG arbeitet hierbei mit allen wichtigen nationalen und zunehmend internationalen Immobilien-Bankpartnern zusammen.

Mitarbeiter

Wir sind stolz auf unsere offene Unternehmenskultur, die jeden Einzelnen dazu ermutigt, in seinem Bereich die Verantwortung zu übernehmen und für das Unternehmen Interessen und Fähigkeiten permanent weiterzuentwickeln. Die individuelle Entwicklung der Mitarbeiter sowie deren Ausbildung zu fördern und ihnen berufliche Perspektiven zu bieten, ist deshalb ein wichtiges Anliegen des Unternehmens.

Die Unternehmensgruppe Hahn bekennt sich seit vielen Jahren zu der gesellschaftlichen Verantwortung für die Ausbildung junger Menschen. In 2006 beschäftigte die Gruppe insgesamt fünf Auszubildende, von denen bereits eine Mitarbeiterin die Ausbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft und eine Mitarbeiterin die Ausbildung zur Bürokauffrau erfolgreich beendet haben und nach Übernahme in die Unternehmensorganisation integriert wurden. Die Unternehmensgruppe Hahn wird auch zukünftig ausbilden, um den Bedarf an qualifizierten und spezialisierten Mitarbeitern abdecken zu können.

Zusätzlich unterstützt das Unternehmen Studierende bei praxisbezogenen Diplomarbeiten oder bei berufsbegleitenden Studien durch die Einbindung in das tägliche operative Geschäft. In einem Markt mit sich ständig verändernden Rahmenbedingungen sichern wir uns damit einen ständigen Transfer von aktuellen Entwicklungen. Mit permanenten individuellen Fortbildungsprogrammen werden die Mitarbeiter z. B. auf neue Rahmenbedingungen in der Gesetzgebung aller Fachdisziplinen der Gruppe vorbereitet. So sind wir jederzeit in der Lage, immobilienrelevante, zivilrechtliche, steuer- und gesellschaftsrechtliche Entwicklungen in unsere Entscheidungen einfließen lassen zu können.

Die Unternehmensgruppe Hahn beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahrs 2006 55 (im Vorjahr 55) Mitarbeiter einschl. Auszubildender. Leitlinie unserer Personalpolitik ist bei allen Maßnahmen die Förderung von unternehmerischem Denken und Handeln, die Entwicklung individueller Kompetenz sowie die Forcierung von Eigenverantwortung, Flexibilität und Innovation im Arbeitsprozess. Unser Erfolg baut im Wesentlichen auf der Qualifikation, der Motivation und dem Engagement unserer Mitarbeiter auf. Aufgrund der komplexen Zusammenhänge stellen Teamfähigkeit und Teamgeist maßgebliche Pfeiler unseres Erfolgs dar.

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist die geschäftsführende Holding der Unternehmensgruppe Hahn. Neben der Veräußerung von Anteilen erwirtschaftet die Gesellschaft im Wesentlichen Gebühren aus der Eigenkapitalvermittlung und erhält von den Tochtergesellschaften Beteiligungserträge. Daneben stellt sie für die Unternehmensgruppe Hahn die Konzernleitungsfunktionen zur Verfügung.

Die Umsatzerlöse stehen im engen Zusammenhang mit der Platzierung des Fonds Olpe und Neuwied, sowie den Private Placements Holzminden und Montabaur durch die Tochtergesellschaft HAHN Fonds GmbH. Für die Vermittlung von Anlegern erhält die Gesellschaft grundsätzlich eine Eigenkapital-Vermittlungsgebühr.

Mit dem Börsengang Ende Oktober hat sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit um 20 Mio. Euro erhöht. Diese Mittel sollen zur Stärkung der Eigenkapitalbasis sowie für die strategischen Ziele in 2007 eingesetzt werden.

Nachtragsbericht

Im Geschäftsjahr 2007 wurden drei Objekte im Werte von rund 40 Mio. Euro erworben:

Das Objekt Zülpich hat ein Volumen von rund 10 Mio. Euro und liegt in verkehrsgünstiger Lage am Ortseingang von Zülpich. Bei dem Neubauvorhaben mit voraussichtlicher Fertigstellung im Herbst 2007 handelt es sich um ein Fachmarktzentrum mit einer Mietfläche von rund 5.600 m². Es ist bereits heute zu 100 Prozent an bonitätsstarke Mieter wie die EDEKA-Gruppe, Aldi und Takko vermietet.

Ebenfalls zu 100 Prozent vermietet sind die neu erworbenen SB-Warenhaus-Immobilien in Wismar und Witten, die bei einem Kaufpreis von zusammen 30 Mio. Euro eine Mietfläche von ca. 8.200 bzw. 8.700 m² aufweisen. Bei beiden Objekten ist die Metro AG, vertreten durch die Konzernmarke real, alleiniger Mieter.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Im Rahmen ihrer Aktivitäten ist die Unternehmensgruppe Hahn unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit dem Handeln als Immobilienunternehmen verbunden sind. Ein regelmäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorientiertes Controlling gewährleisten, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und frühzeitig erkannt werden.

Risiken für die künftige Entwicklung können sich aus der gesamtwirtschaftlichen Situation – insbesondere aus konjunkturellen und strukturellen Problemen im Einzelhandelsbereich – sowie aus der Verschlechterung der Finanz- und Ertragsituation potenzieller und bestehender Mieter ergeben.

Die Konzentration als Asset Manager und die Verbreiterung der Vertriebsbasen von Privatkunden zu nationalen und internationalen Investoren hin hat nachhaltige Strukturen ergeben, die die Abhängigkeit von rein vertriebsorientierten Aktivitäten zurückgeführt hat.

Insbesondere unter Berücksichtigung des platzierten Fondsvolumens mit der MEAG und der mit CapReg geschlossenen Kooperationen wird die Vertriebssituation derzeit als günstig beurteilt. Aufgrund des durch die Kooperationspartner gewünschten Volumens könnte sich demgegenüber der Einkauf von qualitativ hochwertigen Einzelhandelsflächen als Engpass darstellen. Unter anderem wird der Unternehmenserfolg in der Zukunft von der Einkaufsseite abhängen.

Das Unternehmen ist aufgrund seines spezialisierten Geschäftsmodells bei der Auswahl und Konzeption ihrer Beteiligungs- und Dienstleistungsangebote von der Verfügbarkeit geeigneter Investitionsobjekte im Bereich großflächiger Einzelhandelsimmobilien abhängig. Aufgrund der baurechtlich eingeschränkten Vermehrbarkeit solcher Objekte kann es zu einer generellen Erhöhung derer Marktpreise kommen, was zu einer eingeschränkten Rentabilität führen kann. So kann insbesondere die gestiegene Nachfrage aus dem Ausland nach geeigneten großflächigen Einzelhandelsimmobilien in Deutschland zu einer weiteren Preiserhöhung führen. Derartige Entwicklungen können zur Folge haben, dass für einen gewissen Zeitraum keine geeigneten Objekte zu angemessenen Preisen verfügbar sind. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Risikomanagement bei Finanzinstrumenten

Unverändert führt der nachhaltige Ankauf von Objekten sowie die zunehmende Erfordernis, Objekte von Fondsgesellschaften zu erwerben, diese zu revitalisieren und wieder zu platzieren, zu einem steigenden Finanzbedarf. Der steigende Finanzbedarf bildet sich zu einer Zeit, in der Kreditinstitute insbesondere aufgrund der anstehenden Regelungen von „Basel II“ restriktiver bei der Vergabe von Krediten sind. Der wirtschaftliche Erfolg der Unternehmensgruppe Hahn wird auch davon abhängig sein, ob es ihr gelingt, den steigenden Finanzierungsbedarf im Zusammenhang mit dem Ankauf von Objekten zu decken. Neben der Selbstfinanzierung aus einbehaltenen Gewinnen wird der steigende Finanzbedarf auch von externer Seite zu decken sein.

Einzelrisiken

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 Unternehmensgruppe Hahn durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie durch die Beobachtung der Bonität der Betreiber und deren operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die Gesellschaft ist bei dem Erreichen ihrer unternehmerischen Ziele auf die Begleitung durch Banken im Rahmen von Ankaufs- und Endfinanzierungen angewiesen. 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 Gesellschaft nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die Höhe der Finanzierungszinsen, das Finanzierungsvolumen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über die Werte und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Unternehmensgruppe Hahn bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Währungsrisiko

Die finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft sind überwiegend in Euro terminiert. Lediglich für einige kleinere Beteiligungsgesellschaften wurden Zinsderivate in Schweizer Franken abgeschlossen. Hier sind jedoch keine nennenswerten Risiken zu erwarten.

IT-Risiko

Die Gesellschaft verfügt über eine interne IT-Abteilung, die durch zwei externe EDV-Dienstleister unterstützt wird. Um dem zukünftigen Wachstum der Unternehmensgruppe Hahn Rechnung zu tragen und mögliche Risiken noch früher erkennen zu können, werden im Jahre 2007 ein neues Portfoliomanagementsystem sowie ein Managementinformatiossystem (MIS) eingeführt. Das Portfoliomanagementsystem führt qualitative und quantitative Daten aus internen und externen Datenquellen zusammen. Es wird neben einer Standort-, Markt- und Objektanalyse eine vollständige Bewertung der Immobilie und der einzelnen Portfolios nach internationalen Standards ermöglichen und Risikoparameter sichtbar machen. Gleichzeitig stellt es den operativen Gesellschaften des Unternehmens das notwendige Planungstool zur Verfügung. Das zu implementierende MIS wird aggregierte wirtschaftliche Daten aus dem Portfoliomanagementsystem, dem Property Management und der operativen Buchhaltung dem Vorstand in Form von Ist- und Planwerten künftig systemimmanent und quartalsmäßig zur Verfügung stellen. Der hierdurch geschaffene integrierte Planungsprozess stellt zukünftig das zentrale Medium dar, die individuellen Chancen und Risiken der Fonds, Objekte und des Unternehmens Vorstand und Aufsichtsrat zeitnah zugänglich zu machen.

Gesamtaussage zur Risikosituation

Der Vorstand wird künftig durch eine zeitnahe Berichterstattung jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integrativer Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Für erkennbare Risiken sind ausreichende Rückstellungen gebildet. Der Fortbestand der Unternehmensgruppe Hahn ist nach Ansicht des Vorstands durch die aufgeführten Risiken nicht gefährdet.

Prognosebericht

Wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen

Die Unternehmensgruppe Hahn geht davon aus, dass sich die Konjunktur in Deutschland auch im Jahr 2007 robust entwickeln wird.

Im Einzelhandel dürfte sich zunächst eine gewisse Zurückhaltung der Verbraucher bemerkbar machen, die im Wesentlichen mit Vorzieheffekten angesichts der Umsatzsteuererhöhung zum 1. Januar 2007 zu erklären ist. Mittelfristig gehen wir jedoch von einer positiven Entwicklung der Einzelhandelsumsätze aus, insbesondere wenn die anhaltend stabile Konjunktur sich in Einkommenssteigerungen und Kaufkraftzuwächsen niederschlägt. Wir teilen die Einschätzung von Marktexperten, die ab 2008 mit einer spürbaren Verbesserung der Ertragslage deutscher Einzelhandelsunternehmen rechnen, woraus sich wiederum Mietsteigerungspotenziale bei Einzelhandelsimmobilien ergeben.

Das starke Interesse von Investoren am deutschen Immobilien-Investmentmarkt wird voraussichtlich auch 2007 anhalten. Angesichts der 2006 erreichten Rekord-Transaktionsvolumina wäre jedoch bereits ein erneutes Erreichen der Werte von 2006 als Indiz für eine feste Verfassung des Marktes zu werten.

Auch am Einzelhandelsimmobilienmarkt rechnen wir weiterhin mit einem hohen Transaktionsvolumen, wobei dieses jedoch insgesamt unter dem von 2006 liegen dürfte, das maßgeblich durch den Verkauf des großvolumigen Karstadt-Portfolios geprägt worden war.

Der Markt für großflächige Einzelhandelsimmobilien befindet sich im Wandel. Nachdem insbesondere opportunistisch orientierte Investoren in den vergangenen Jahren die günstige Preisentwicklung für spekulative Käufe genutzt haben, erwarten wir, dass weitere große Wertsteigerungen in Zukunft nur noch bei gut gemanagten Objekten möglich sind. Wir beobachten, dass Portfolios von nationalen und internationalen Finanzinvestoren verstärkt auf den Markt zurückkommen, da die kurzfristig erzielbaren Wertsteigerungen inzwischen realisiert wurden. Nun sehen wir die Herausforderung, diese Objekte neuen Wettbewerbsbedingungen der Einzelhandelsbetreiber anzupassen. Hierzu sind langjähriges Immobilien-Know-how und Branchenkenntnisse notwendig, die durch uns bereitgestellt werden können. Die Bestandsentwicklung und die Anpassung an veränderte Nutzungsanforderungen im Segment der großflächigen Einzelhandelsimmobilien sind die Spezialisierung der Unternehmensgruppe Hahn.

Außerdem rechnen wir damit, dass der allgemeine Trend zur Auslagerung von Immobilienvermögen und Konzentration auf das Kerngeschäft sich auch in der Einzelhandelsbranche verstärken wird. In diesem Zusammenhang bleibt abzuwarten, wie sich die Einführung des G-REIT, als mögliches rechtliches Konstrukt zur Auslagerung von Immobilienvermögen, auswirken wird.

Wir sehen die Einführung dieses neuen Instruments der indirekten Immobilienanlage generell positiv. Nicht zuletzt wird durch den G-REIT die Akzeptanz von Aktien aus der Immobilienbranche gefördert. Wir werden in diesem Jahr intensiv prüfen, welche weiteren Chancen sich für uns ergeben, um für uns den REIT als Alternative zu anderen Assetklassen wie geschlossenen Immobilienfonds oder Spezialfonds abschließend bewerten zu können.

Geschäftsentwicklung

Aufgrund der oben genannten Einflussfaktoren im Einzelhandelsimmobilienmarkt gehen wir davon aus, dass uns in diesem Jahr eine bedeutende Zahl von attraktiven Objekten angeboten werden wird. Unsere Strategie zielt auf den Erwerb größerer zusammenhängender Portfolios ab. Zugleich streben wir strategische Kooperationen mit Einzelhandelsbetreibern an, die uns Zugang zu weiteren Flächen ermöglichen und dem Betreiber zu einer optimalen Nutzung der Immobilie verhelfen können.

Wir planen einen Anstieg der Immobilieninvestitionen von 250 Mio. Euro in 2006 auf ca. 300 Mio. Euro in 2007. Zu Jahresbeginn sollte es dabei weiterhin anhaltenden Druck auf die Nettoanfangsrenditen geben, der sich im Jahresverlauf jedoch abschwächen dürfte, bis bei den Renditen ein nachhaltiges Niveau erreicht ist. Wir beabsichtigen Immobilienakquisitionen, die nicht nur im Inland, sondern, mit Fokus auf Mitteleuropa, auch im Ausland getätigt werden sollen. Für unsere Auslandsexpansion haben wir entsprechende Managementkapazitäten aufgebaut, die nach sorgfältiger Marktanalyse auf erste Immobilienankäufe in der zweiten Jahreshälfte hinarbeiten.

Sollten uns am Markt größere Immobilienportfolios angeboten werden, deren Chance- und Risikoprofile von uns als günstig bewertet werden, kann das tatsächlich realisierte Einkaufsvolumen auch deutlich über unserer Prognose liegen. Die Unternehmensgruppe Hahn verfügt durch den Börsengang über entsprechende Mittel, um auch diese höheren Volumina zusammen mit ihren institutionellen Partnern finanzieren zu können.

Die Umsatzentwicklung im Geschäftsbereich Trading hängt stark von den durch die Unternehmensgruppe Hahn vermittelten Immobilien ab. Sollten wir die zurzeit günstige Marktsituation für uns und unsere Kunden zu weiteren Portfoliobereinigungen nutzen können, würde sich dies in erhöhten Umsätzen und – nach Materialaufwendungen – in einem erhöhten operativen Gewinn widerspiegeln. Wir planen für 2007 einen Anstieg der Umsätze und des EBIT.

Auch im Geschäftsbereich Management, insbesondere im Asset Management, erwarten wir eine Steigerung der Erlöse. Umsatz- und Ergebnistreiber ist der Ausbau des betreuten Immobilienvermögens. Mit seinem umfangreichen Leistungsspektrum rund um die Immobilie wird das Management davon insgesamt nachhaltig profitieren können.

Insbesondere in der Funktion als Co-Investor, in der wir zurzeit mit den institutionellen Partnern MEAG und Capital&Regional zusammenarbeiten, wird das betreute Immobilienvermögen deutlich zunehmen.

Nach den in 2006 erfolgten Portfoliobereinigungen werden wir im Geschäftsbereich Investment den Ausbau des eigenen Immobilienportfolios in 2007 konsequent fortsetzen. Außerdem soll unsere Eigenkapitalbeteiligung am MEAG German SuperStores sukzessive auf 5 Mio. Euro erhöht werden. Das für diesen Fonds geplante Zielvolumen von 300 Mio. Euro soll in diesem Jahr erreicht werden.

Derzeit hält die Unternehmensgruppe Hahn eine Beteiligung von durchschnittlich rund 10 Prozent an den Capital&Regional Joint Venture Objektgesellschaften. Es ist unser Ziel, auch diese Beteiligung zu erhöhen. Neben dem schrittweisen Ausbau des Gemeinschaftsportfolios prüfen die Unternehmensgruppe Hahn und ihr Partner derzeit auch weitere Portfolio-konzeptionen.

Für die erste Jahreshälfte 2007 beabsichtigen wir die Gründung der HAHN Invest GmbH. Damit soll die strategische Positionierung des Geschäftsbereichs Investment auch durch einen entsprechenden gesellschaftsrechtlichen Rahmen innerhalb unseres Unternehmens verankert werden. Die HAHN Invest GmbH wird zukünftig sämtliche Beteiligungen des Geschäftsbereichs Investment halten. Wir erwarten für 2007 insgesamt einen deutlichen Anstieg des Vermögens im Bereich Investment. Davon wird das Ergebnis inklusive der Erträge aus Co-Investments profitieren.

Unter den oben genannten Bedingungen erwarten wir für den Konzern einen Anstieg von Umsatz und Ertrag, zu dem alle drei Geschäftsbereiche beitragen werden.

Risiken

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs der Unternehmensgruppe Hahn liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse der Gesellschaft. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der Unternehmensgruppe Hahn wesentlich abweichen.

Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, geplante oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. Die Unternehmensgruppe Hahn übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen als der erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

Vergütungen Aufsichtsrat und Vorstand

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von TEUR 40. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats jährlich eine variable Vergütung von 1.000 Euro für jeden Prozentpunkt, um den die an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr 5 Prozent des dividendenberechtigten Grundkapitals übersteigt. Der Vorsitzende erhält das Dreifache, der Stellvertreter das Andert-halb-fache der festen und variablen Vergütungen. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die Vergütung entsprechend der Dauer ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat zeiteinteilig. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern ihre angemessenen Auslagen und die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer, falls sie diese gesondert in Rechnung stellen können und stellen.

Die Verträge des Vorstands sehen neben dem Festgehalt die Überlassung eines Dienstwagens und eine Direktversicherung in Höhe des lohnsteuerlichen steuerfreien Rahmens sowie die Kostenübernahme der Gesellschaft für eine Versicherung gegen Unfall für den Invaliditäts- und Todesfall für die Dauer des Dienstvertrages sowie für die D&O-Versicherung vor.

Weiterhin sehen die Verträge des Vorstands eine zusätzliche zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantieme vor, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr zu erreichenden Ergebnis gewährt wird, erstmals für das Geschäftsjahr 2006.

Dieses Planergebnis wird zwischen Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzenden jeweils am Ende des vorherigen Geschäftsjahres entsprechend der Jahresplanung festgelegt. Die Tantieme beträgt TEUR 130 für Herrn Schoofs bzw. TEUR 120 für Herrn Kuhn, wenn das Planergebnis zu 100 Prozent erreicht wird. Bei Unter- bzw. Überschreitung des Planergebnisses reduziert bzw. erhöht sich die Tantieme im entsprechenden prozentualen Verhältnis. Eine Erhöhung erfolgt jedoch maximal bis zur Höhe der doppelten Tantieme.

Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2006 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2006 enthält folgende Schlussklärung des Vorstands:

„Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat bei den im Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2006 nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Andere Maßnahmen im Sinne von § 312 Abs. 1 AktG wurden im Geschäftsjahr 2006 nicht getroffen oder unterlassen.“

Beschränkungen der Übertragung von Aktien

Das Vorstandsmitglied Bernhard Schoofs, Inhaber von Stück 100.000 Aktien, sowie die HAHN-Holding GmbH, mit Ausnahme von Stück 497.500 der von ihr gehaltenen Aktien in Höhe von insgesamt Stück 9.430.800, haben sich gegenüber der Concord Effekten AG verpflichtet, unter Beachtung der einschlägigen Regelungen des nationalen Aktienrechtes innerhalb eines Zeitraums von bis zu 24 Monaten ab dem Datum der Notierungsaufnahme im Regierten Markt/General Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse, dem 30. Oktober 2006, keine dem Veräußerungsverbot noch unterliegenden Aktien der Hahn AG ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von Concord direkt oder indirekt anzubieten, zu veräußern, dieses anzukündigen oder sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die einer Veräußerung wirtschaftlich entsprechen.

Diese Lock-up-Regelungen sind zeitlich gestaffelt und sehen für 12 Monate nach Erstnotiz für 20 Prozent der jeweils von ihnen gehaltenen Aktien, für 18 Monate nach Erstnotiz für 60 Prozent der jeweils von ihnen gehaltenen Aktien und für 24 Monate nach Erstnotiz für 20 Prozent der jeweils von ihnen gehaltenen Aktien das Veräußerungsverbot vor. Auf die genannten Stück 497.500 Aktien der HAHN-Holding GmbH wurde u.a. Mitgliedern des Vorstands, Herrn Schoofs und Herrn Kuhn eine Erwerbsoption eingeräumt (beide zusammen insgesamt bis zu 425.000 Aktien). Sollten diese Optionen ausgeübt werden, tritt mit Zeitpunkt der Ausübung die Regelung über die Veräußerungssperre für die bis zu 425.000 Aktien wie oben beschrieben in Kraft.

Um dieses Veräußerungsverbot abzusichern, wurden für das gesamte Grundkapital zwei Wertpapierkennnummern beantragt, eine für die im Regierten Markt/General Standard handelbaren Aktien und eine für die mit dem Veräußerungsverbot belegten Aktien der Altaktionäre. Diese Aktien mit der WKN AOK PLO sind somit an der Börse nicht handelbar.



Erving's
Family

utland

ONE WAY


←




KONZERNABSCHLUSS




Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung


 Angaben in EUR	2006	2005	[Anhang]
Umsatzerlöse	127.850.201	263.034.293	[1]
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	–	– 113.478	
Sonstige betriebliche Erträge	642.885	469.467	[2]
Gesamtleistung	128.493.086	263.390.282	
Materialaufwand	105.919.370	237.529.539	[3]
Personalaufwand	4.908.466	4.489.650	[4]
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.156.769	10.239.793	[5]
Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen (EBITD)	8.508.481	11.131.300	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	215.394	1.068.685	[6]
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	8.293.087	10.062.615	
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	491.093	– 68.130	[7]
Ergebnis aus der Endkonsolidierung von Fonds	–	1.483.920	[8]
Anteile Minderheitsgesellschafter an Fondsergebnissen	– 316.651	– 659.872	
Sonstiges Finanzergebnis	– 2.216.480	– 8.177.015	[9]
Finanzergebnis	– 2.042.038	– 7.421.097	
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6.251.049	2.641.518	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.132.701	1.593.598	[10]
Konzernjahresüberschuss	4.118.348	1.047.920	
Ergebnis je Aktie	0,40	0,10	[11]

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2006

 Aktiva	Angaben in EUR	31.12.2006	31.12.2005	[Anhang]
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte		117.028	127.214	[12]
Sachanlagen				[13]
Grundstücke und Bauten		3.150.631	3.242.613	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		283.202	219.898	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		521.785	6.208.797	
		3.955.618	9.671.308	
Finanzanlagen				[14]
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen		5.346.504	4.458.659	
Übrige Finanzanlagen		12.297.810	9.522.364	
		17.644.314	13.981.023	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.445.552	1.842.645	[15]
Latente Steueransprüche		1.771.198	2.349.870	[16]
		24.933.710	27.972.060	
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte				
Vorratsimmobilien		15.955.510	67.222.444	[17]
Gesellschaftsanteile		2.058.527	3.811.436	[18]
Geleistete Anzahlungen		1.360.000	97.350	[18]
Erhaltene Anzahlungen		–	– 2.311.516	[18]
		19.374.037	68.819.714	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4.160.210	3.336.352	[19]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		6.314.062	1.558.537	[20]
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter		403.295	400.995	[29]
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		5.050.903	1.989.866	[21]
Sonstige übrige Vermögenswerte		615.955	474.692	[21]
		16.544.425	7.760.442	
Flüssige Mittel		24.498.716	5.674.693	[22]
		60.417.178	82.254.849	
		85.350.888	110.226.909	

 Passiva	Angaben in EUR	31.12.2006	31.12.2005	[Anhang]
Eigenkapital				[23]
Gezeichnetes Kapital		12.000.000	10.000.000	
Kapitalrücklage		17.038.944	-	
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		681.907	681.907	
Satzungsmäßige Rücklagen		-	576.652	
Andere Gewinnrücklagen		3.065.536	1.488.884	
Bilanzgewinn/-verlust		1.351.668	- 1.766.686	
		34.138.055	10.980.757	
Fremdkapital				
Langfristige Schulden				
Rückstellungen		2.624.967	2.333.437	[24]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		3.021.769	12.145.983	[25]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		94.952	109.765	
Latente Steuerverbindlichkeiten		3.628.429	3.738.090	[16]
		9.370.117	18.327.275	
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen		1.496.363	1.791.245	[24]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		25.791.896	61.648.016	[25]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.663.613	2.339.838	[26]
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		850.164	3.820.723	[27]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		132.076	9.193	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		1.760.195	78.797	[28]
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern		2.379	5.870.701	[29]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		6.878.844	3.488.726	[30]
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		3.267.186	1.871.638	[30]
		41.842.716	80.918.877	
		51.212.833	99.246.152	
		85.350.888	110.226.909	

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

 Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
2005							
Stand 01.01.2005	10.000	–	2.743	– 2.810	9.933	–	9.933
Einstellungen in die Gewinnrücklagen	–	–	5	– 5	–	–	–
Konzernjahresüberschuss	–	–	–	1.048	1.048	–	1.048
Stand 31.12.2005	10.000	–	2.748	– 1.767	10.981	–	10.981
2006							
Stand 01.01.2006	10.000	–	2.748	– 1.767	10.981	–	10.981
Kapitalerhöhung	2.000	18.000	–	–	20.000	–	20.000
Kosten der Kapitalerhöhung	–	– 961	–	–	– 961	–	– 961
Einstellungen in die Gewinnrücklagen	–	–	1.000	– 1.000	–	–	–
Konzernjahresüberschuss	–	–	–	4.118	4.118	–	4.118
Stand 31.12.2006	12.000	17.039	3.748	1.351	34.138	–	34.138

Konzernkapitalflussrechnung

☰	Angaben in TEUR	2006	2005
Konzernjahresüberschuss		4.118	1.048
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		215	1.755
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		- 491	68
Veränderung der langfristigen Rückstellungen		292	- 108
Cashflow des Jahres		4.134	2.763
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		- 6	10
Veränderung der latenten Steuern		469	1.269
Veränderung der Vorräte, der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		32.457	202.523
Veränderung der Bankschulden, die den Vorratsimmobilien zuzuordnen sind		- 31.317	- 184.260
Veränderung der übrigen Schulden		- 1.140	- 12.457
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		4.597	9.848
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/ immateriellen Anlagevermögens		37	-
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		- 186	- 47
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		- 22	- 32
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		5.754	3.004
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		- 8.926	- 6.904
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen		503	-
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen		- 745	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		- 3.585	- 3.979
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		19.039	-
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten		10.132	46
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten		- 11.359	- 7.159
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		17.812	- 7.113
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		18.824	- 1.244
Finanzmittelfonds am 01.01.		5.675	6.919
Finanzmittelfonds am 31.12.		24.499	5.675

Segmentberichterstattung

2006	Angaben in TEUR	Trading	Management	Investment	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse		121.728	6.010	253	- 141	127.850
davon mit anderen Unternehmen		-	141	-	- 141	-
EBITD		8.353	2.407	226	- 2.478	8.508
EBITD inkl. Co-Investments				541		
EBIT		8.138	2.407	226	- 2.478	8.293
Ergebnis aus assoz. Unternehmen		491	-	-	-	491
Abschreibungen		215	-	-	-	215
davon außerplanmäßig		-	-	-	-	-
Segmentvermögen		55.366	1.017	19.967	9.001	85.351
davon Anteile an assoz. Unternehmen		5.347	-	-	-	5.347
Segmentsschulden		13.274	2.780	1	35.158	51.213
Operative Investitionen		208	-	-	-	208

2005	Angaben in TEUR	Trading	Management	Investment	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse		258.573	4.259	430	- 228	263.034
davon mit anderen Unternehmen		-	228	-	- 228	-
EBITD		11.123	1.830	335	- 2.157	11.131
EBITD inkl. Co-Investments				-		
EBIT		11.085	1.678	- 544	- 2.157	10.062
Ergebnis aus assoz. Unternehmen		- 68	-	-	-	- 68
Abschreibungen		38	152	879	-	1.069
davon außerplanmäßig		-	-	879	-	879
Segmentvermögen		91.317	560	15.198	3.152	110.227
davon Anteile an assoz. Unternehmen		4.459	-	-	-	4.459
Segmentsschulden		10.915	3.604	47	84.680	99.246
Operative Investitionen		-	79	-	-	79

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006

Konzernanhang

I. GRUNDLAGEN UND METHODEN

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Gemäß Verordnung der Europäischen Union (EU) müssen alle in der EU ansässigen Unternehmen, deren Wertpapiere zum Handel in einem geregelten Markt in der EU zugelassen sind, ihre konsolidierten Abschlüsse nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufstellen. Die Anforderungen der am Abschlussstichtag geltenden IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmensgruppe Hahn.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen, das als unabhängiger Immobilien-Manager für großflächige Einzelhandelsobjekte mit seinen Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Marktsegment abdeckt.

Der Aufbau des Anhangs wurde zur besseren Übersichtlichkeit gegenüber dem Vorjahr geändert. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Zusammenhang mit der Erläuterung der jeweiligen Abschlussposten dargestellt. In der Segmentberichterstattung wurde der Bereich Fonds-Management dem Segment Trading (im Vorjahr: Management) zugeordnet. Darüber hinaus wurden die Konzernleitungsfunktionen in der Überleitungsspalte dargestellt (im Vorjahr: Zuordnung zu den Segmenten). Die Darstellung des Vorjahres wurde entsprechend angepasst. Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz sind ebenfalls zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten einschließlich der entsprechenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Sofern nicht anderweitig angegeben, sind alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden beim Handelsregister des Amtsgerichtes Köln unter der Handelsregisternummer HRB 46697 hinterlegt.

II. KONSOLIDIERUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

In den Konzernabschluss der Unternehmensgruppe Hahn sind alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik dieser Gesellschaften hat.

Die Kapitalkonsolidierung für von fremden Dritten erworbene Fondsgesellschaften erfolgte zum Erwerbszeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Im Rahmen der Erwerbsmethode werden die Anschaffungskosten der erworbenen Anteile mit dem anteiligen Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als derivativer Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Negative Unterschiedsbeträge, die aus der Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt entstehen, werden sofort erfolgswirksam aufgelöst. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, an dem die Möglichkeit der Beherrschung des Reinvermögens und der finanziellen und operativen Handlungen des erworbenen Unternehmens auf den Konzern übergeht.

Die bei der Zeitwertbewertung der Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven und Lasten werden in den Folgeperioden entsprechend der Entwicklung der Vermögenswerte und Schulden fortgeführt, abgeschrieben bzw. aufgelöst.

Fonds, an denen die Unternehmensgruppe Hahn die Mehrheit der Anteile hält, werden als Tochtergesellschaften in den Konzernabschluss einbezogen. Aufgrund der Klassifizierung der Kommanditanteile der Fonds als Fremdkapital gemäß IAS 32 werden die den außen stehenden Kommanditisten zuzurechnenden Kapitalanteile sowie Ergebnisanteile im Fremdkapital bzw. als Aufwand oder Ertrag gezeigt.

Aufwendungen und Erträge sowie Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen konsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse sind, sofern wesentlich, herausgerechnet.

Assoziierte Unternehmen, an denen Stimmrechte von mindestens 20% bestehen, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Hinsichtlich der Ermittlung des Geschäfts- oder Firmenwertes sowie der anteiligen Zeitwerte der Vermögenswerte und Schulden gelten die Grundsätze der Vollkonsolidierung. Der Einbeziehung nach der Equity-Methode werden die IFRS-Abschlüsse dieser Unternehmen zum Konzernabschlussstichtag zugrunde gelegt. Verluste aus assoziierten Unternehmen, die den Beteiligungsbuchwert bzw. sonstige langfristige Forderungen aus der Finanzierung dieser Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst, sofern keine Nachschusspflicht besteht. Zwischenergebnisse werden gemäß IAS 28.22 beteiligungsproportional eliminiert.

Die Abschlüsse der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie der einbezogenen Tochter- und assoziierten Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Abschlüsse der einbezogenen Tochterunternehmen sowie assoziierten Unternehmen sind auf den Abschlussstichtag der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG erstellt worden.

Transaktionen in Fremdwährung

Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung werden mit dem Wechselkurs zum Bilanzstichtag in die funktionale Währung umgerechnet. Die aus diesen Umrechnungen entstandenen Fremdwährungsgewinne und -verluste werden ergebniswirksam erfasst.

Zeitwerte der Finanzinstrumente

Die Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die Zeitwerte den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten sowie langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze.

Verwendung von Schätzungen

Die Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die Einfluss auf den Ausweis von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen haben. Wesentliche Schätzungen und Annahmen sind insbesondere hinsichtlich der Festlegung der Zeitwerte der Immobilien, der konzerneinheitlichen Abschreibungsdauern, der Wertberichtigungssatze auf Forderungen sowie der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern getroffen worden. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von den Beträgen, die sich aus Schätzungen und Annahmen ergeben, abweichen.

III. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN DES IASB

Im Dezember 2004 veröffentlichte das IASB den IFRS 6 „Exploration for and Evaluation of Mineral Resources“, der auf alle Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2006 beginnen, anzuwenden ist. Aufgrund der Geschäftsaktivitäten der Unternehmensgruppe Hahn hat dieser Standard keine Auswirkung auf den IFRS-Konzernabschluss.

Ebenfalls im Dezember 2004 hat das IASB partielle Änderungen zu IAS 19 veröffentlicht, die für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2006 beginnen, anzuwenden sind. Die überarbeitete Version des IAS 19 gibt Unternehmen die Möglichkeit, für alle Pensionspläne die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste erfolgsneutral zu berücksichtigen, so dass ein Ausweis der Pensionsverpflichtungen zum Sollwert der Verpflichtung („defined benefit obligation“) abzüglich des Zeitwertes des Planvermögens zum Bilanzstichtag erfolgt. Da die Unternehmensgruppe Hahn keine Pensionspläne unterhält, hatte dieses zusätzliche Bilanzierungswahlrecht keine Auswirkung auf den IFRS-Konzernabschluss.

Das IASB hat im Dezember 2005 Änderungen des IAS 21 „The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates“ veröffentlicht, die für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2006 beginnen, verpflichtend anzuwenden sind. Aufgrund der Geschäftsaktivitäten der Unternehmensgruppe Hahn haben diese Änderungen keine Auswirkung auf den IFRS-Konzernabschluss.

Das IASB hat im April 2005 Änderungen des IAS 39 veröffentlicht, die Ergänzungen bzw. Anpassungen hinsichtlich der Abbildung von konzerninternen Sicherungsbeziehungen beinhalten. Diese Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am bzw. nach dem 1. Januar 2006 beginnen, anzuwenden und führen in der Unternehmensgruppe Hahn nicht zu signifikanten Auswirkungen.

Des Weiteren hat das IASB im Juni 2005 eine Änderung des IAS 39 veröffentlicht, die die Möglichkeiten einschränkt, finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ („at fair value through profit and loss“) zu klassifizieren. Die Anwendung dieser Änderung ist für die Geschäftsjahre, die am bzw. nach dem 1. Januar 2006 beginnen, verpflichtend. Hieraus ergaben sich keine Auswirkungen in der Unternehmensgruppe Hahn.

Das IASB hat im August 2005 Änderungen des IAS 32, IAS 39 sowie des IFRS 4 veröffentlicht, die für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2006 beginnen, anzuwenden sind. Die geänderten Standards sehen eine Erstbilanzierung ausgereicher finanzieller Garantien zum Zeitwert vor sowie eine Folgebilanzierung dieser Garantien zum höheren Wert von (a) dem ursprünglich angesetzten Betrag (ggf. vermindert um nach den Vorschriften des IAS 18 „Revenue“ vorgenommene Abschreibungen) und (b) dem nach IAS 37 „Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets“ zu bilanzierenden Betrag. Diese Vorschrift hat keine Auswirkungen auf den IFRS-Konzernabschluss der Unternehmensgruppe Hahn.

Ebenfalls im August 2005 hat das IASB den IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“ veröffentlicht, in dem es die Anhangsangabenvorschriften für Finanzinstrumente vereinheitlicht und überarbeitet hat. IFRS 7 ersetzt IAS 30 „Disclosures in the Financial Statements of Banks and Similar Financial Institutions“ und die Anhangsangabenvorschriften in IAS 32 „Financial Instruments: Disclosure and Presentation“. Die Ausweisvorschriften des IAS 32 bleiben unverändert. IFRS 7 ist verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2007 beginnen; eine frühere Anwendung ist nicht erfolgt.

Die am 18. August 2005 veröffentlichte und ab 1. Januar 2007 in Kraft getretene Änderung zu IAS 1 „Angaben zum Kapital“ wurde nicht vorzeitig angewendet.

Der am 30. November 2006 veröffentlichte und ab 1. Januar 2009 in Kraft tretende neue IFRS 8 („Operating Segements“) wurde noch nicht im Rahmen der Segmentberichterstattung vorzeitig angewandt. Aus der Anwendung des „management approach“ bei der Segmentberichterstattung werden keine signifikanten Auswirkungen erwartet.

Das IFRIC hat in 2006 fünf und in 2005 zwei neue Interpretationen oder Ergänzungen zu bestehenden Interpretationen herausgegeben. Die in 2006 erstmalig anzuwendenden IFRIC 4, 5 und 6 hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Von der Anwendung der in 2006 noch nicht verpflichtend anzuwendenden IFRIC 7, 8, 9, 10, 11 und 12 erwartet die Unternehmensgruppe Hahn aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

IV. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die in den Konzernabschluss der Unternehmensgruppe Hahn einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen sind auf den Stichtag der Hahn AG gemäß einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze aufgestellt. Die konsolidierten Unternehmen sind in der Anlage erläutert. Einschließlich der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat sich der Konsolidierungskreis der Unternehmensgruppe Hahn wie folgt entwickelt :

☰	Unternehmen der Hahn-Gruppe		Fonds-/Objektgesellschaften		Gesamt
	voll konsolidiert	at equity	voll konsolidiert	at equity	
Stand 01.01.	9	1	23	6	39
Zugänge	2	–	4	3	9
Abgänge	–	–	- 15	- 2	- 17
Stand 31.12.	11	1	12	7	31

In den Konzernabschluss wurden im Geschäftsjahr sieben Fondsgesellschaften (2005: sechs) nicht einbezogen, an denen die Gesellschaft die Mehrheit der Stimmrechte hält, die aber in ihrer Gesamtheit für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Die Anteile an diesen Gesellschaften, die als Vorratsgesellschaften für zukünftig aufzulegende Immobilienfonds gehalten werden, sind zu Anschaffungskosten unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Vier mehrheitlich gehaltene Fondsgesellschaften (2005: drei) wurden aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit seitens der Unternehmensgruppe Hahn nicht einbezogen. In diesen Fällen bestimmte die Unternehmensgruppe Hahn nicht mehr die Finanz- und Geschäftspolitik, da die Fondsgesellschaften aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage hinsichtlich ihrer Immobilienfinanzierung in Zahlungsverzug geraten waren und die kapitalgebende Bank die ausschließlich durch das Fondsvermögen gesicherte Finanzierung nunmehr gekündigt hat und die Vollstreckung gegen das Fondsvermögen beabsichtigt bzw. bereits eingeleitet hat.

Im Berichtsjahr wurden als Unternehmen der Unternehmensgruppe Hahn die HAHN Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach, als hundertprozentige Tochtergesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und die HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach, als hundertprozentige Tochtergesellschaft der HAHN Fonds GmbH, Bergisch Gladbach, gegründet.

Folgende Objekt-/Fondsgesellschaften wurden im Berichtsjahr neu gegründet :

- Hahn Verbrauchermarkt Erding GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach (99,99%)
- Hahn Verbrauchermarkt Passau GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach (99,%)
- Hahn Verbrauchermarkt Ravensburg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach (99,9%)

Die Hahn Verbrauchermarkt Erding GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, hat im September 2006 94,8% der Anteile an der Hahn Verbrauchermarkt Erding Eins GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, zu einem Kaufpreis von 0,7 Mio. Euro erworben. Es wurden Vermögensgegenstände (Immobilien) mit 3 Mio. Euro und Bankschulden mit 2,3 Mio. Euro übernommen. Die Immobilien werden kurzfristig zur Weiterveräußerung gehalten und daher im Vorratsvermögen ausgewiesen. Der Jahresüberschuss ab Erwerbszeitpunkt betrug TEUR 31. Bei einem theoretischen Erwerb zum 1. Januar 2006 wären Umsatzerlöse von TEUR 247 und ein Jahresüberschuss von TEUR 131 eingeflossen.

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Fondsgesellschaften endkonsolidiert:

- EKC Osnabrück Schinkel GbR, Bergisch Gladbach
- SB-Markt Tettwang GbR, Bergisch Gladbach
- SB-Warenhaus Oschersleben GbR, Bergisch Gladbach
- Hahn FMZ Sterkrader Tor GmbH & Co KG, Bergisch Gladbach
- Zentral Invest Vechelde GbR, Bergisch Gladbach
- Oldenburg Cloppenburger Str. GbR, Bergisch Gladbach
- Verbrauchermarkt Braunschweig GbR, Bergisch Gladbach
- Hahn Geschäftshaus Aachen Peterstraße 44-46 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach
- Hahn Baumarkt Wiesloch GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach
- Hahn SB-Warenhaus Alsdorf GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach
- Hahn SB-Warenhaus Hückelhoven GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach
- Bad Wörishofen II GbR, Bergisch Gladbach
- Hahn Fachmärkte Delmenhorst GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach
- Bau- und Fachmarktzentrum Köln-Ehrenfeld GbR, Bergisch Gladbach
- Hahn EKZ Lübeck GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach

Die mehrheitlichen Anteile an acht Gesellschaften wurden zum Kaufpreis von insgesamt TEUR 654 veräußert. Die SB-Warenhaus Oschersleben GbR wurde zu einem Verkaufspreis von TEUR 8.161 und die Hahn FMZ Sterkrader Tor GmbH & Co KG zu einem Verkaufspreis von TEUR 8.000 veräußert. Drei Gesellschaften, deren Objekte bereits im Vorjahr verkauft worden sind, wurden im Berichtsjahr endkonsolidiert, da die verbleibenden Mantelgesellschaften für die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Weiterhin wurden zwei Gesellschaften wegen Abgabe der Mehrheit der Stimmrechte endkonsolidiert.

Die Bilanzwerte der endkonsolidierten Gesellschaften stellen sich wie folgt dar:

☰	Angaben in TEUR	2006	2005
Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		5.688	–
Vorratsimmobilien		48.324	211.768
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		2.213	2.375
Flüssige Mittel		1.277	3.072
Schulden			
Verbindlichkeiten aus der Finanzierung der Vorratsimmobilien		35.633	198.724
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten		7.100	4.223

Aufgrund von Teilveräußerungen von Gesellschaftsanteilen sind zwei Gesellschaften, die bisher zu 100% konsolidiert wurden, im Berichtsjahr „at equity“ einbezogen. Die Anteile an zwei „at equity“ Gesellschaften wurden veräußert.


Die Unternehmensgruppe Hahn handelt mit Immobilien im Bereich des großflächigen Einzelhandels. Der Vertrieb erfolgt sowohl über geschlossene Immobilienfonds mit Verkauf der Fondsanteile, als auch über direkten An- und Verkauf von Immobilien für institutionelle Anleger. Immobilienfonds werden, sofern die Unternehmensgruppe Hahn die Mehrheit der Stimmrechte an den Gesellschaften besitzt, im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die zugehörigen Immobilien werden als Vorratsimmobilien ausgewiesen.

Soweit die Endkonsolidierung der Immobilienfonds nicht auf einem Anteilsverkauf, sondern auf dem Entzug der Beherrschungsmöglichkeit durch die finanzierende Bank beruht, wird das Ergebnis aus der Endkonsolidierung unter einem separaten Posten innerhalb des Finanzergebnisses ausgewiesen.

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

[1] Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

 Angaben in TEUR	2006	2005
Veräußerungen von Immobilien	112.845	241.472
Vertriebsprovisionen	4.226	3.928
Mieterlöse Vorratsobjekte	3.410	11.723
Property-Management-Provisionen	3.021	2.776
Asset-Management-Provisionen	2.848	1.255
Service-Gebühren	1.164	1.233
Mieterlöse Bestandsobjekte	253	430
Sonstige Erlöse	83	217
Gesamtumsatzerlöse	127.850	263.034

Die Erfassung von Umsatzerlösen erfolgt zum Zeitpunkt der Leistungserbringung, sofern die Höhe der Erlöse zuverlässig ermittelbar ist und der wirtschaftliche Nutzen wahrscheinlich zufließen wird. Leistungen im Zusammenhang mit dem Vertrieb der Fonds gelten bei Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist als erbracht.

Die Gesellschaft handelt ursächlich mit geschlossenen Immobilienfonds. Soweit diese Fonds zu konsolidieren waren, sind die zugehörigen Immobilien als Vorratsvermögen ausgewiesen.

Aus Konzernsicht stellt die vollständige Veräußerung der Anteile eines Tochterunternehmens eine entgeltliche Übertragung aller hinter dieser Beteiligung stehenden Vermögenswerte und Schulden dar. Mithin ist bei der Endkonsolidierung eine Einzelveräußerung zu unterstellen. Bei der Veräußerung der Immobilienfonds wurde demzufolge der auf die veräußerte Immobilie entfallende Anteil des Verkaufserlöses unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der entsprechende Wert der abgegangenen Immobilie ist in den Materialaufwendungen enthalten. Der auf die abgegangenen Bankschulden entfallende Anteil des Verkaufserlöses wurde als Tilgung der Schuld verbucht.

Gebühren für Treuhand- und Serviceleistungen werden über die Laufzeit der jeweiligen Leistung vereinbart. Einmalvergütungen, die durch die Kommanditisten bzw. die Fonds zum Zeitpunkt des Abschlusses der jeweiligen Treuhand- bzw. Servicevereinbarung zu leisten sind, werden zu diesem Zeitpunkt in Höhe des Zeitwertes ertragswirksam erfasst, sofern durch die Unternehmensgruppe Hahn eine identifizierbare Leistung erbracht wird und der Leistung direkte Kosten zugeordnet werden können.

Provisionen, die für Leistungen der Vertriebspartner im Zusammenhang mit der Einwerbung der Kommanditisten von Fonds entstehen, werden zum Zeitpunkt der entsprechenden Umsatzrealisierung als Aufwendungen für bezogene Leistungen erfasst. Aufgrund der bestehenden Zuordnung der wesentlichen Risiken und Chancen aus dem Vertrieb der Fonds auf die Unternehmensgruppe Hahn erfolgt ein Bruttoausweis der Vertriebsumsätze und Vertriebsprovisionen im Konzernabschluss.

[2] Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

☰	Angaben in TEUR	2006	2005
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen und anderen periodenfremden Erträgen		148	173
Zuschüsse		–	100
Übrige betriebliche Erträge		495	196
Sonstige betriebliche Erträge		643	469

Die übrigen betrieblichen Erträge beinhalten in 2006 im Wesentlichen Erträge aus der Endkonsolidierung von Fondsgesellschaften.

[3] Materialaufwand

Die Materialaufwendungen gliedern sich wie folgt:

☰	Angaben in TEUR	2006	2005
Aufwand aus Immobilienverkäufen und Gesellschaftsanteilen		105.163	235.058
Wertberichtigungen		34	2.106
Übrige		722	365
Materialaufwand gesamt		105.919	237.529

Die Wertberichtigungen betreffen Abschreibungen auf nicht konsolidierte Gesellschaftsanteile.

[4] Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

☰	Angaben in TEUR	2006	2005
Löhne und Gehälter		4.293	3.937
Sozialabgaben		553	485
Aufwendungen für Altersversorgung		42	47
Sonstige soziale Aufwendungen		21	21
Personalaufwand gesamt		4.909	4.490

Im Geschäftsjahr 2006 waren unverändert zum Vorjahr durchschnittlich 55 Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

[5] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

☰	Angaben in TEUR	2006	2005
Betriebsaufwendungen der konsolidierten und endkonsolidierten Objektgesellschaften		2.296	2.356
Rechts-, Prüfungs- u. Beratungskosten (ohne Objektgesellschaften)		1.067	615
Zuführung zu Rückstellungen		998	1.689
Objektbetreuung		660	574
Miet- u. Leasingaufwendungen		603	584
Nicht abziehbare Vorsteuer		514	328
Reparaturen u. Instandhaltung, Betriebsbedarf		349	146
KFZ-Aufwand		314	251
Porto/Telefon/Bürobedarf		252	237
Personalakquisition		230	125
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste		205	2.014
Vertriebsaufwendungen		362	161
EDV-Aufwendungen		122	92
Sonstige Steuern		90	351
Übrige Aufwendungen		1.095	717
Sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt		9.157	10.240

Sonstige betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam.

Die Miet- und Leasingaufwendungen betreffen Verträge zur Anmietung bzw. zum Leasing von Immobilien, Fahrzeugen und Büroausstattung, die als Operating Lease klassifiziert werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthielten im Vorjahr Aufwendungen für Wertberichtigungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen in Höhe von TEUR 1.756.

[6] Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen teilen sich wie folgt auf:

Angaben in TEUR	2006	2005
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	32	32
Außerplanmäßige Abschreibungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	–	879
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	183	158
Abschreibungen gesamt	215	1.069

Die außerplanmäßige Abschreibung im Vorjahr betraf eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie, deren Bilanzansatz auf den Zeitwert reduziert wurde. Das Objekt wurde im Geschäftsjahr endkonsolidiert.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen sind Bestandteil des Finanzergebnisses.

[7] Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis ergibt sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2006	2005
Gewinne von assoziierten Unternehmen	491	429
Verluste von assoziierten Unternehmen	–	– 497
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen	491	– 68

Dividenden werden zum Ausschüttungszeitpunkt vereinnahmt, wobei die Periode der Ausschüttung regelmäßig der Periode des Entstehens eines Rechtsanspruches entspricht.

[8] Ergebnis aus der Endkonsolidierung von Fonds

Der Ertrag resultierte in 2005 aus der Endkonsolidierung der Fonds Peine (TEUR 1.908) und Hessisch-Oldendorf (TEUR – 424).

[9] Sonstiges Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2006	2005
Zinserträge	523	308
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 3.421	- 8.336
Beteiligungsergebnis aus Fonds	676	507
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	6	30
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-	- 686
Sonstiges Finanzergebnis	682	- 149
Finanzergebnis	- 2.216	- 8.177

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst. Zinsaufwendungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und Herstellung bestimmter Vermögenswerte entstanden sind, werden im Konzern nicht aktiviert. Dividenden werden zum Ausschüttungszeitpunkt vereinnahmt, wobei die Periode der Ausschüttung regelmäßig der Periode des Entstehens eines Rechtsanspruches entspricht.

Operatives Ergebnis der Immobilienfonds

Das Ergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt:

Angaben in TEUR	2006	2005
Mieterlöse aus Vermietung und Verpachtung	253	430
Sonstige betriebliche Erträge	13	-
Betriebliche Erträge von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	266	430
Verminderung der Zeitwerte	-	- 879
Gebäude- und grundstücksbezogene Aufwendungen	- 29	- 88
Betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	- 29	- 967
Ergebnis aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (EBIT)	237	- 537

[10] Steuern von Einkommen und vom Ertrag

Als Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind die gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuern erfasst. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich dabei aus Gewerbeertragsteuer, Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag zusammen. Da die Unternehmensgruppe Hahn ausschließlich in Deutschland tätig ist, fallen keine ausländischen Ertragsteuern an.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gliedert sich wie folgt auf:

Angaben in TEUR	2006	2005
Laufender Steueraufwand	1.025	325
Latenter Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	468	1.268
Ertragsteuervorteile auf Kosten von Eigenkapitaltransaktionen	641	-
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.133	1.593

Die latenten Steuern betreffen mit TEUR 401 die Nutzung steuerlicher Verlustviträge und mit TEUR 67 temporäre Differenzen.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, der sich unter Anwendung des Steuersatzes der Konzernobergesellschaft HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Höhe von 40% (2005: 40%) auf das IFRS-Konzernergebnis vor Steuern ergeben hätte, lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Gewinn- und Verlustrechnung überleiten:

☰	Angaben in TEUR	2006	2005
IFRS-Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.251	2.641
Konzernsteuersatz in %		40	40
Erwarteter Steueraufwand		2.500	1.056
Permanente Differenzen		–	490
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre		– 51	– 9
Nicht abziehbare Betriebsausgaben		51	6
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen		45	43
Körperschaftsteuerliches Ausschüttungsguthaben		– 380	–
Sonstige Effekte		– 32	7
Steueraufwand laut Gewinn- und Verlustrechnung		2.133	1.593

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 25% (2005: 25%) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer mindert die Bemessungsgrundlage für die Körperschaftsteuer. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2005 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschafts- und gewerbesteuerlichen Verlustviträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu TEUR 1.000 unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge bis maximal 60% um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Steuerliche Effekte bei den Immobilienfonds werden im Konzernabschluss nur in dem Umfang berücksichtigt, in dem die Unternehmensgruppe Hahn an den Immobilienfonds beteiligt ist, da die Besteuerung der Ergebnisse der Immobilienfonds auf Ebene der Kommanditisten eintritt und somit für die außenstehenden Kommanditisten außerhalb der Unternehmensgruppe Hahn erfolgt.

[11] Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie bestimmt sich wie folgt:

☰		2006	2005
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresüberschuss	Angaben in TEUR	4.118	1.048
Gewogener Durchschnitt der ausgegebenen Aktien	Angaben in Tsd. Stück	10.333	10.000
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresüberschuss je Aktie	Angaben in Euro	0,40	0,10

Es bestanden während des Berichtsjahres keine verwässernden Instrumente.

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

[12] Immaterielle Vermögenswerte

☰	Angaben in TEUR	Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
Stand 01.01.		211
Zugänge		22
Abgänge		10
Stand 31.12.		223
Abschreibungen		
Stand 01.01.		84
Abschreibungen 2006		32
Abgänge		10
Stand 31.12.		106
Nettobuchwerte 31.12.2005		127
Nettobuchwerte 31.12.2006		117

Die erworbenen immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus erworbener Software.

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Erworbene immaterielle Vermögenswerte, die eine bestimmbare Nutzungsdauer aufweisen, werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen (linear) entsprechend der erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsdauer angesetzt. Software wird über eine Nutzungsdauer bis fünf Jahre, Schutzrechte über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben. Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer liegen in der Unternehmensgruppe Hahn nicht vor.

Im Konzern bestehen keine selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte.

Zur Bilanzierung von Wertminderungen von immateriellen Vermögenswerten gelten die Angaben unter Sachanlagen analog.

[13] Sachanlagen

☰	Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Als Finanz- investitionen gehaltene Immobilien	Gesamt
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</u>					
Stand 01.01.		5.468	699	7.506	13.673
Zugänge		–	186		186
Abgänge		–	263	6.984	7.247
Stand 31.12.		5.468	622	522	6.612
<u>Abschreibungen</u>					
Stand 01.01.		2.225	480	1.297	4.002
Abschreibungen 2006		92	91	–	183
Abgänge		–	232	1.297	1.529
Stand 31.12.		2.317	339	–	2.656
Nettobuchwerte 31.12.2005		3.243	219	6.209	9.671
Nettobuchwerte 31.12.2006		3.151	283	522	3.956

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen (linear) angesetzt. Den Abschreibungen auf Gebäuden ist eine Nutzungsdauer von konzerneinheitlich 50 Jahren zugrunde gelegt. Bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt die Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren. Fremdkapitalzinsen werden nicht einbezogen.

Bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien handelt es sich um das Fachmarktcenter Kitzingen GbR:

☰	Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
EKC Osnabrück Schinkel GbR		–	2.388
SB-Markt Tettnang GbR		–	1.748
Verbrauchermarkt Braunschweig GbR		–	776
Bau- und Fachmarktzentrum Köln-Ehrenfeld GbR		–	775
Fachmarktcenter Kitzingen GbR		522	522
Gesamt		522	6.209


Zum 31. Dezember 2006 und 2005 bestanden keine vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zu kaufen. Unternehmensexterne Gutachten wurden bei der Bewertung nicht herangezogen.

Wertminderungen von Gegenständen des Sachanlagevermögens

Sobald sich Anhaltspunkte dafür ergeben, dass ein Vermögenswert des Sachanlagevermögens im Sinne des IAS 36 wesentlich wertgemindert sein könnte, wird eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen. Eine außerplanmäßige Abschreibung ergibt sich dann, wenn der höhere Wert von Nettoveräußerungserlös und Nutzungswert unter dem Restbuchwert liegt. Sobald die Gründe für die geänderte Schätzung des erzielbaren Betrages entfallen sind, werden Abschreibungen rückgängig gemacht.

Die Hahn AG überprüft die Vermögenswerte des Anlagevermögens auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen. Eine außerplanmäßige Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen wird vorgenommen, sofern aufgrund bestimmter Ereignisse oder Entwicklungen der Buchwert der Vermögenswerte nicht mehr durch den zu erwartenden Veräußerungserlös bzw. den diskontierten Netto-Zahlungsstrom aus einer weiteren Nutzung gedeckt ist. Die Zahlungsströme werden mit einem Kapitalkostensatz, der sich an Vergleichsunternehmen orientiert, diskontiert. Sofern eine Ermittlung des erzielbaren Betrages für einzelne Vermögenswerte nicht möglich ist, erfolgt die Bestimmung der Zahlungsströme für die nächst höhere Gruppe von Vermögenswerten, für die ein derartiger Zahlungsstrom ermittelt werden kann. Zuschreibungen werden vorgenommen, sofern in den Folgeperioden die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind. Die Zuschreibung erfolgt dabei höchstens auf den Betrag, der sich ohne die Vornahme der außerplanmäßigen Abschreibung ergeben hätte. Zuschreibungen wurden in den Berichtsperioden nicht vorgenommen.

[14] Finanzanlagen

 Angaben in TEUR	Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	Übrige Finanzanlagen				Gesamt
		Anteile an geschlos- senen Immo- bilienfonds	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Sonstige Ausleihungen	
Anschaffungs- kosten						
Stand 01.01.	4.734	10.330	9	1	779	11.119
Zugänge	4.738	4.628	21	–	–	4.679
Abgänge	3.850	1.716	4	–	779	2.499
Stand 31.12.	5.622	13.272	26	1	-	13.299
Abschreibungen						
Stand 01.01.	275	1.167	–	1	429	1.597
Abgänge	–	166	–	–	429	595
Stand 31.12.	275	1.001	–	1	–	1.002
Nettobuchwerte						
31.12.2005	4.459	9.163	9	–	350	9.522
Nettobuchwerte						
31.12.2006	5.346	12.271	26	–	–	12.297

Anteile an assoziierten Tochterunternehmen werden gem. IAS 28 nach der Equity-Methode einbezogen. Im Jahr 2006 handelt es sich um 8 (Vorjahr: 7) Gesellschaften.

Weiterhin werden als „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ solche Beteiligungen ausgewiesen, die langfristig gehalten werden und auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann.

Die assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden, haben insgesamt im Geschäftsjahr Jahresüberschüsse in Höhe von TEUR 2.319 (2005: TEUR 1.297), Jahresfehlbeträge in Höhe von TEUR 540 (2005: TEUR 587) sowie Umsatzerlöse von TEUR 3.215 (2005: TEUR 2.412) erzielt. Die Vermögenswerte dieser Gesellschaften betragen zum 31. Dezember 2006 TEUR 43.509 (31. Dezember 2005: TEUR 38.460), die Schulden TEUR 42.349 (31. Dezember 2005: TEUR 29.238).

Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in Höhe von TEUR 985 sind zur Sicherung des entsprechenden Finanzierungsdarlehns an die Bank abgetreten.

Für die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds erfolgt der Wertansatz zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ bestehen aus frei gehandelten geschlossenen Immobilienfonds. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen als Wertminderungen anzusehende Reduzierungen der Zeitwerte dieser Finanzinstrumente unter die Anschaffungskosten. Die Abschreibungen sind erfolgswirksam erfasst.

(15) Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte betreffen die langfristigen Anteile (Restlaufzeit über ein Jahr) der Darlehen an Fonds, Mitarbeiter und Zeichner von Immobilienfonds.

Finanzielle Vermögenswerte werden in der Unternehmensgruppe Hahn grundsätzlich bei Lieferung, d. h. zum Erfüllungstag, bilanziert.

[16] Latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus den temporären Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2006		31.12.2005	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Sachanlagen				
Grundstücke und Bauten	–	223	–	143
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	–	98	2	338
Finanzanlagen				
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	34	897	42	–
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	322	937	340	720
Vorräte				
Vorratsimmobilien	1.272	12	1.360	1.009
Gesellschaftsanteile	143	546	204	1.015
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	–	153	–	–
Kurzfristige Schulden				
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	–	684	–	–
Sonstige Rückstellungen	–	78	–	157
Temporäre Differenzen	1.771	3.628	1.948	3.738
Verlustvorträge	–	–	401	–
Gesamt / Bilanzansatz	1.771	3.628	2.349	3.738

Latente Steuern werden zur Berücksichtigung zukünftiger steuerlicher Folgen von temporären Differenzen zwischen den steuerlichen Bemessungsgrundlagen der Vermögenswerte und Schulden und deren Wertansätzen im IFRS-Abschluss sowie auf Verlustvorträge gebildet. Die Bemessung der latenten Steuern erfolgt dabei auf Grundlage der vom Gesetzgeber zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres erlassenen Regelungen für die Geschäftsjahre, in denen sich die Differenzen ausgleichen bzw. die Verlustvorträge wahrscheinlich genutzt werden.

Auf temporäre Unterschiede, die aus der Zeitwertbilanzierung von Vermögenswerten und Schulden im Rahmen von Unternehmenserwerben resultieren, werden latente Steuern bilanziert. Aktive und passive latente Steuern werden nur saldiert, sofern sich die latenten Steuern auf Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und bei denen die laufenden Steuern gegeneinander verrechnet werden können.

Für die temporären Differenzen und Verlustvorträge der Immobilienfonds wurden latente Steuern nur auf den der Gruppe zuzurechnenden Anteil gebildet, da die Ergebnisse dieser Gesellschaften lediglich auf Gesellschafterebene einer Besteuerung unterliegen und damit die auf die außenstehenden Kommanditisten entfallenden Anteile der latenten Steuern außerhalb des Konzerns anfallen.

[17] Vorratsimmobilien

Die Position beinhaltet 6 (Vorjahr: 14) Immobilien, die zum Vertrieb bestimmt sind und somit dem Segment „Trading“ zuzurechnen sind.

Gem. IAS 2 umfasst die Position die zu Vertriebszwecken gehaltenen Immobilien, somit solche Vermögenswerte, die zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger vorgesehen sind.

Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten.

Fremdkapitalkosten wurden gem. IAS 23.7 nach der Benchmark-Methode in der Periode erfasst, in der sie angefallen sind.

Soweit der prognostizierte Nettoveräußerungspreis unter den Anschaffungskosten liegt, erfolgt die Bewertung gem. IAS 2.9 zum Niederstwert.

[18] Gesellschaftsanteile und Anzahlungen

Als „Gesellschaftsanteile“ werden solche Beteiligungen ausgewiesen, die aufgrund fehlender Einflussmöglichkeit nicht konsolidiert werden, aber zum Vertrieb bestimmt sind.

Die Position enthält 36 (Vorjahr: 37) Anteile an zur Veräußerung bestimmten geschlossenen Immobilienfonds mit Anteilen unter 20%.

Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Bei Reduzierung des Zeitwertes unter die Anschaffungskosten erfolgt eine Wertberichtigung. Im Jahr 2006 erfolgten Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 34 (2005: TEUR 2.106). Soweit sich nach durchgeführten Wertberichtigungen der Zeitwert nachhaltig verbessert, werden Zuschreibungen bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

Die Anzahlungen beinhalten von der Unternehmensgruppe Hahn geleistete Anzahlungen auf den Erwerb von Gesellschaftsanteilen sowie erhaltene Anzahlungen von Kunden auf Verkäufe mit rechtlicher Wirkung nach dem Bilanzstichtag.

[19] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

☰	Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto		4.280	3.487
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		- 120	- 151
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4.160	3.336

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Ausfallrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt, die aufgrund von Erfahrungswerten und individuellen Risikoeinschätzungen ermittelt werden.

[20] Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen

Die Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	653	1.444
Forderungen gegen Organe der Unternehmensgruppe Hahn	10	10
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	5.651	104
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	6.314	1.558

Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen enthalten im Berichtsjahr mit 2,8 Mio. Euro nach der Percentage-of-Completion-Methode bilanzierte Forderungen aus der Abgrenzung von Teilleistungen, die im Zusammenhang mit der Erstellung eines Fondsobjektes standen. Den Erlösen standen keine nennenswerten Kosten gegenüber.

Weitere Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen finden sich unter Punkt IX. 2.

[21] Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Darlehen	645	453
Forderungen gegen Fonds	3.242	514
Forderungen an Mitarbeiter	18	2
Übrige	1.146	1.021
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.051	1.990
Abgrenzungen	76	61
Forderungen aus sonstigen Steuern	540	414
Sonstige übrige Vermögenswerte	616	475
Sonstige Vermögenswerte	5.667	2.465

Die sonstigen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Ausfallrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt, die aufgrund von Erfahrungswerten und individuellen Risikoeinschätzungen ermittelt werden.

Die zum 31. Dezember 2005 und 2006 ausgewiesenen Darlehen betreffen im Wesentlichen Zwischenfinanzierungen der Unternehmensgruppe Hahn für Fondsgesellschaften, die kurzfristig zur Rückzahlung kommen.

Die Forderungen gegen Fonds betreffen Darlehen, die über die Laufzeit bei Neuverträgen mit 5,0% und bei Altverträgen mit 6,0% verzinst werden.

[22] Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände und Bankguthaben mit einer originären Laufzeit von weniger als drei Monaten.

[23] Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. August 2006 sowie vom 11. September 2006 wurde in die Satzung (§ 4 Abs. 4) die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16. August 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder in Teilbeträgen um bis zu 5.000.000 Euro durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu.

Gleichzeitig wurde in der Hauptversammlung die Umstellung von Namensaktien auf Inhaberaktien beschlossen. Außerdem wurde beschlossen, das Grundkapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG von Euro 10.000.000 um bis zu Euro 3.500.000 auf bis zu Euro 13.500.000 gegen Bareinlage durch Ausgabe neuer Aktien zu erhöhen. Im Rahmen des Börsengangs wurde eine Kapitalerhöhung von 2.000.000 Euro realisiert. Nach Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister am 24. Oktober 2006 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft 12.000.000 Euro. Das Grundkapital besteht nunmehr aus 12.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Das genehmigte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2006 3.000.000 Euro.

Die Hauptversammlung hat am 17. August 2006 zusätzlich den Erwerb eigener Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG genehmigt.

Am Bilanzstichtag war die HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, mit 78,59% als Aktionär eingetragen. Michael Hahn ist mit 79% an der HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, beteiligt.

Die Kapitalrücklage enthält das Agio aus der Kapitalerhöhung abzüglich der gemäß IAS 32.35 um die Ertragsteuervorteile von TEUR 641 verminderten Transaktionskosten von TEUR 1.602.

Die Gewinnrücklagen betreffen neben der gesetzlichen die der anderen Gewinnrücklage zugeführten Beträge. Die in den Vorjahren gebildeten satzungsmäßigen Rücklagen wurden nach Änderung der Satzung in die anderen Gewinnrücklagen umgegliedert.

Der Bilanzgewinn enthält die in der Vergangenheit erwirtschafteten Ergebnisse, die bisher nicht den Rücklagen zugeführt wurden und nicht ausgeschüttet wurden oder aufgrund ihrer Zuweisung an die Kommanditisten/Gesellschafter der Immobilienfonds entsprechend IAS 32 in der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern“ im Fremdkapital auszuweisen sind.

[24] Rückstellung

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	Stand 01.01. 2006	Inanspruch- nahme	Zuführung	Stand 31.12. 2006	davon langfristig	Abzinsungs- faktor
Mietausgleichsverpflichtung	1.700	98	138	1.740	1.642	4,5%
Belastender Vertrag	630	166	256	720	460	4,5%
Inanspruchnahmen aus abgegebenen Bankgarantien	534	534	—	—	—	
Darlehensübernahme aus Kulanzgründen	435	435	—	—	—	
Sonstige Garantien	826	293	1.128	1.661	522	4,5%
Rückstellungen	4.125	1.526	1.522	4.121	2.624	

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren rechtlichen und faktischen Verpflichtungen des Konzerns gegenüber Dritten, deren Erfüllung wahrscheinlich ist und deren Höhe zuverlässig eingeschätzt werden kann. Die Rückstellungen werden entsprechend IAS 37 mit dem erwarteten Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender Marktzinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die Rückstellung für Mietausgleichsverpflichtung beinhaltet eine im Rahmen eines Mietvertrages mit einem Baumarkt eingegangene Verpflichtung, bei Nichteintritt bestimmter Prämissen Teile der erfolgten Mietzahlungen rückwirkend zu erstatten. Da die Prämissen bis zum Bilanzstichtag nicht eingetreten sind und die Gesellschaft es als wahrscheinlich ansieht, dass diese Prämissen auch in Zukunft nicht eintreten werden, wurde das Ausgleichsrisiko zurückgestellt.


Bei dem belastenden Vertrag handelt es sich um einen Generalmietvertrag, den die Gesellschaft mit einem von ihr vertriebenen Immobilienfonds abgeschlossen hat. Die angemieteten Flächen sind derzeit noch nicht vollständig weitervermietet. Die Rückstellung entspricht der hieraus zukünftig resultierenden Belastung.

In der Rückstellung für sonstige Garantien sind diverse Mietgarantien sowie Kostenübernahmen aus Kulanzgründen enthalten.


[25] Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten werden mit fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt.

Die Bankschulden setzen sich wie folgt zusammen:

 Angaben in TEUR	2006	2005
Objektfinanzierungen außerhalb der Fondsebene	6.327	8.606
Übrige Objektfinanzierungen	71	87
Kontokorrentdarlehen außerhalb der Fondsebene	324	3.162
Summe	6.722	11.855
Objektfinanzierungen auf Fondsebene	21.915	61.731
Kontokorrentdarlehen auf Fondsebene	177	208
Summe	22.092	61.939
Gesamtsumme	28.814	73.794

Die Verbindlichkeiten aus der Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie der Vorratsimmobilien bestehen gegenüber Kreditinstituten und sind durch die folgenden Buchwerte, Zinssätze und Fälligkeiten gekennzeichnet:

 Darlehenswährung	Endfälligkeit	2006 TEUR	2005 TEUR	Zinssatz in %
EUR	2006	–	41.861	3,04 - 7,29
	2007	15.081	5.142	4,92 - 5,6
	2008	–	5.748	5,12 - 7,25
	2009	–	429	4,977
	2011	4.384	4.171	5,6
	2014	–	–	5,106
	2017	–	662	4,68
CHF	2040	–	1.056	3,91
	2005	–	–	3,14
	2009	2.450	2.662	3,69 - 5,04
Verbindlichkeiten aus der Finanzierung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Vorratsimmobilien		21.915	61.731	

Die Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich über die Gewährung entsprechender dinglicher Sicherheiten sowie Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen. Bei den Darlehen ist die Haftung des Konzerns sowie der außenstehenden Gesellschafter des jeweiligen Immobilienfonds auf das jeweilige Fondsvermögen beschränkt.

Die wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten außerhalb der Kredite der konsolidierten Fondsgesellschaften valutieren sämtlich in Euro und sind durch die folgenden Konditionen gekennzeichnet:

	31.12.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR	Effektivzinssatz in %	Zinsbindung bis	Endfälligkeit
Objektfinanzierungen außerhalb der Fondsebene:					
Eurohypo Oschersleben I (Fonds) (HAHN Fonds GmbH)	–	3.217	5,46 %	31.08.2013	31.08.2013
Eurohypo Oschersleben II (Fonds) (HAHN Fonds GmbH)	–	2.725	4,22 %	30.06.2006	30.06.2006
Eurohypo Magdeburg I (HAHN Fonds GmbH)	523	732	3,90 %	30.06.2009	30.06.2009
Eurohypo Magdeburg II (HAHN Fonds GmbH)	582	766			30.06.2009
KSK Köln Montabaur (HAHN Fonds GmbH)	–	695	4,05 %	30.05.2006	30.05.2006
Eurohypo Schwäbisch Gmünd (Hahn AG)	–	471	3,72 %	28.02.2006	28.02.2006
LRP Co-Investment (Hahn AG)	887	–	5,25 %	01.01.2008	30.12.2012
LRP Lauchhammer (HAHN Fonds GmbH)	4.335	–	5,11 %	28.02.2007	30.09.2007
Summe:	6.327	8.606			
Kontokorrentdarlehen:					
KSK Köln Kontokorrent (Hahn AG)	7	1.452	9,75 %	variabel	täglich
BH Lampe Kontokorrent (Hahn AG)	–	1.199	8,50 %	variabel	31.12.2006
LRP Kontokorrent (HAHN Fonds GmbH)	5	–	7,00 %	variabel	täglich
Eurohypo Kontokorrent (Hahn AG)	312	511	8,50 %	variabel	täglich
Summe:	324	3.162			

Die Darlehen zur Finanzierung des Erwerbs des Objektes Oschersleben wurden im Geschäftsjahr 2006 getilgt.

Die Darlehen über TEUR 523 und TEUR 582 wurden zur Finanzierung des Erwerbs des Objektes Magdeburg aufgenommen. Sie sind jeweils durch die Abtretung von Ansprüchen aus dem Mietvertrag für das Objekt sowie einen Grundschuldteilbetrag besichert. Das Darlehen über TEUR 582 ist zusätzlich durch eine von der Hahn AG abgegebene Garantie besichert. Bei beiden Darlehen handelt es sich um Annuitätendarlehen mit anfänglicher Tilgung von 0,5%.

Das Darlehen über TEUR 4.335 wurde zur Finanzierung des Erwerbes der Anteile an der SB-Warenhaus Lauchhammer GbR aufgenommen. Das Darlehen ist durch die Abtretung der Anteile sowie durch Abtretung der eingetragenen Grundpfandrechte der auf Ebene der Objektgesellschaft finanzierenden Bank gesichert.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weisen zum 31. Dezember 2006 TEUR 7.597 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf.

Der Bilanzausweis der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weicht in der Aufteilung von den tatsächlichen Fristigkeiten insoweit ab, als Kreditverträge mit einer Laufzeit von über einem Jahr, die Immobilien des Vorratsvermögens betreffen, als kurzfristige Schulden ausgewiesen werden, da ihre Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus des Konzerns erwartet wird.

[26] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen


Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Kaufpreisverbindlichkeiten sowie Provisionsverbindlichkeiten. Sie sind mit den Zeitwerten bewertet.

[27] Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen

Bei den erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen handelt es sich im Wesentlichen um Vorauszahlungen von Vermittlungsprovisionen.

[28] Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Personen und Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften		1.360	28
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Unternehmensgruppe Hahn		298	–
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		102	51
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		1.760	79

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN-Holding GmbH handelt es sich überwiegend um eine zum Stichtag bestehende Kaufpreisverpflichtung.

Weitere Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen finden sich unter Punkt IX.2.

[29] Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern

Die Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter betreffen Ansprüche gegen Gesellschafter akquirierter Fonds aus der Zeit vor der Übernahme durch die Unternehmensgruppe Hahn.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern enthalten die aufgrund der erwarteten Auflösung sowie der Kündigungsrechte der Kommanditisten und GbR-Gesellschafter nach IAS 32 als Fremdkapital auszuweisenden Anteile am Reinvermögen der Immobilienfonds.


Die Anteile der nicht zum Konzern gehörenden Gesellschafter am Reinvermögen der Immobilienfonds umfassen die Kommanditeinlagen / Kapitaleinlagen und sonstige Eigenkapitalverpflichtungen (GbR) und die in den vergangenen sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Immobilienfonds.

Die Anteile werden nicht verzinst und sind bei Ausscheiden der einzelnen Gesellschafter oder bei Auflösung der jeweiligen Fondsgesellschaft zur Auszahlung fällig.

Finanzinstrumente, die für den Halter einen Anspruch auf Rückzahlung des der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Kapitals begründen, sind gemäß IAS 32 als Fremdkapital zu klassifizieren. Die Immobilienfonds der Unternehmensgruppe Hahn sind in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft organisiert, bei der der Gesellschafter durch Ausübung eines gesetzlichen Kündigungsrechtes, das durch den Gesellschaftsvertrag nicht ausgeschlossen werden kann, die Gesellschaft zur Auszahlung der Kapitaleinlagen und der auf sie entfallenden Gewinnanteile verpflichten kann. Des Weiteren werden die Gesellschaften aufgrund ihres Charakters als Investitionsobjekt nicht auf Dauer errichtet, so dass aufgrund der zu erwartenden Auflösung der Gesellschaft ein Anspruch der Gesellschafter gegen die Gesellschaft entstehen wird. Der Anspruch der außenstehenden Gesellschafter auf das Nettovermögen der Immobilienfonds, das maßgeblich durch den Zeitwert der Immobilien bestimmt wird, ist daher im IFRS-Konzernabschluss der Unternehmensgruppe Hahn als Fremdkapital unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern“ ausgewiesen. Die Gewinn- bzw. Verlustzuweisungen an die außenstehenden Gesellschafter werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

[30] Sonstigen Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Darlehen		3.954	1.349
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern		189	344
Ausstehende Eingangsrechnungen		1.523	1.230
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds		28	332
Übrige Verbindlichkeiten		1.185	234
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		6.879	3.489
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		2.454	1.184
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern		788	563
Verbindlichkeiten aus sozialen Abgaben		–	93
Abgrenzungen		25	32
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		3.267	1.872
Sonstige Verbindlichkeiten		10.146	5.361

Die Darlehen bestehen gegenüber verschiedenen Geschäftspartnern und werden verzinst. Sie sind auf unbestimmte Zeit gewährt und können sowohl von der Unternehmensgruppe Hahn als auch vom Darlehensgeber jederzeit mit einer Frist von bis zu sechs Monaten auch in Teilbeträgen gekündigt werden.


Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern betreffen im Wesentlichen noch nicht in Anspruch genommene Urlaubstage.

VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der Unternehmensgruppe Hahn im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird in Zahlungsströme aus operativer Geschäftstätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die Kapitalflussrechnung beginnt mit dem Jahresüberschuss. Verminderte Abschreibungen aufgrund Veränderungen im Konsolidierungskreis sowie höhere Beteiligungserträge führen zu einem Brutto-Cashflow von 4,1 Mio. Euro. Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Börsengang bewirken die Erhöhung des Finanzmittelfonds am Bilanzstichtag. Der Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

Zahlungen für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, für Zinsen und Beteiligungserträge sind im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt enthalten:

	Angaben in TEUR	2006	2005
Gezahlte Zinsen		3.172	6.656
Erhaltene Zinsen		301	193
Gezahlte Steuern		222	773
Erhaltene Steuern		145	18
Erhaltene Beteiligungserträge		623	484

Bezüglich der Veränderungen des Konsolidierungskreises verweisen wir auf unsere Ausführungen in Kapitel IV. Konsolidierungskreis.

VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt nach den Vorschriften des IAS 14 gemäß der internen Steuerung der Geschäftsfelder der Unternehmensgruppe Hahn. Die Aktivitäten der Unternehmensgruppe Hahn erstrecken sich ausschließlich auf Deutschland, so dass keine sekundäre Segmentierung erfolgt.

Das Segment **Trading** umfasst danach die Konzeption, das Fonds-Management sowie den Verkauf von Immobilien oder Anteilen an Objektgesellschaften im eigenen oder fremden Namen. Im Vorjahr war das Fonds-Management dem Segment Management zugeordnet. Die Vergleichszahlen wurden in der Segmentberichterstattung angepasst.

Das Segment **Management** beinhaltet das Asset- und Property-Management.

Das Segment **Investment** umfasst die eigenen Beteiligungen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.

In der **Überleitungsspalte** werden die nicht den Segmenten zuordenbaren Konzernleitungsfunktionen, nicht zuordenbare Vermögensgegenstände (Forderungen gegen verbundene und assoziierte Unternehmen und Beteiligungen sowie Steuerforderungen) und Verbindlichkeiten (Finanzschulden, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und assoziierten Unternehmen und Beteiligungen sowie Steuerverbindlichkeiten) sowie Konsolidierungsposten ausgewiesen.

Die **Umsatzerlöse** repräsentieren im Segment Trading den Umsatz aus dem Handel mit Grundstücken (im Rahmen des Handels mit Fondsanteilen) und den originären Handel mit Grundstücken. Zusätzlich sind Erlöse in Form von Vertriebsprovisionen, Servicegebühren aus dem Fonds-Management und Mieterlöse aus Vorratsobjekten enthalten. Die Umsatzerlöse des Segments Management beinhalten Provisionen des Asset- und des Property-Managements. Für das Segment Investment werden ausschließlich die Mieterlöse aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Das **EBITD inklusive Co-Investments** stellt das operative Ergebnis (EBIT) vor Abschreibungen zuzüglich der Beteiligungserträge der Co-Investments (Segment Investment) dar. Die Beteiligungserträge der Co-Investments in Höhe von TEUR 315 (Vorjahr: TEUR 0) sind im Finanzergebnis in dem Beteiligungsergebnis aus Fonds enthalten.

Im Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (**EBIT**) sind die Konzernleitungskosten erstmals in der Überleitungsspalte ausgewiesen. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurde das Vorjahr entsprechend angepasst.

Das **Segmentvermögen** umfasst im Segment Trading sämtliche Immobilien des Vorratsvermögens sowie die zu Vertriebszwecken gehaltenen Anteile an geschlossenen Immobilienfonds des Umlaufvermögens. Weiterhin sind hier die Anteile an assoziierten Unternehmen enthalten. Im Segment Investment sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst.

In den **Segmentsschulden** sind die operativen Schulden und Rückstellungen der einzelnen Segmente enthalten. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus der Finanzierung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie Verbindlichkeiten aus laufenden und latenten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag werden in der Überleitungsspalte ausgewiesen.

Die operativen **Investitionen** beinhalten die Zugänge bei den immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen.

IX. SONSTIGE ANGABEN

1. Finanzinstrumente

a) Originäre Finanzinstrumente

Die Zeitwerte der originären Finanzinstrumente stimmen mit ihren jeweiligen Buchwerten überein.

b) Zins- und Währungsrisiken

Sicherungsgeschäfte werden im Konsolidierungskreis nicht abgeschlossen. Da die Gesellschaft überwiegend im Euroraum tätig ist, besteht nur ein geringes Währungsrisiko aus dem Auslandsgeschäft.

Zur Minderung des Zinsänderungsrisikos schließt die Unternehmensgruppe Hahn ihre Finanzverbindlichkeiten überwiegend auf festverzinslicher Basis ab.

c) Bonitätsrisiko

Die Unternehmensgruppe Hahn ist dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner, im Wesentlichen Immobilienfonds, ihren Verpflichtungen gegenüber dem Konzern nicht nachkommen können. Diese Verpflichtungen bestehen hauptsächlich in der Begleichung von Forderungen aus Vermittlungsleistungen sowie aus Treuhand- und Serviceleistungen. Das maximale Ausfallrisiko entspricht dabei den bei den jeweiligen Kategorien der finanziellen Vermögenswerte ausgewiesenen Nominalwerten.

Erkennbare Ausfallrisiken, die insbesondere für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, werden durch entsprechende Wertberichtigungen abgebildet.


2. Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Als nahestehende Personen und Unternehmen gemäß IAS 24 gelten für die Unternehmensgruppe Hahn die Personen und Unternehmen, die die Gruppe beherrschen bzw. einen maßgeblichen Einfluss auf diese ausüben oder durch die Gruppe beherrscht bzw. maßgeblich beeinflusst werden. Dementsprechend werden die HAHN-Holding GmbH und deren Gesellschafter, die durch die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter beherrscht bzw. maßgeblich beeinflusst werden, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der Unternehmensgruppe Hahn als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

Neben den Geschäftsbeziehungen zu den in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Tochterunternehmen bestanden die folgenden Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen und Unternehmen:

a) Beziehungen zur HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschaftern bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaftern

In den Geschäftsjahren 2005 und 2006 bestanden die folgenden Geschäftsbeziehungen mit der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschaftern sowie Angehörigen der Gesellschafter im Sinne des IAS 24 sowie von diesen beherrschten Unternehmen:


 Bilanz	Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Forderungen gegen HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften		653	1.444
Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften		1.360	28


b) Beziehungen zu nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen

Es bestanden keine wesentlichen Leistungsbeziehungen zu den nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen.

c) Beziehungen zu assoziierten Unternehmen

Mit Unternehmen, auf die die Unternehmensgruppe Hahn mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt, bestanden in den Geschäftsjahren 2006 und 2005 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

 Bilanz	Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		5.651	104
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		102	51


 Gewinn- und Verlustrechnung	Angaben in TEUR	2006	2005
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		491	- 68

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen gegen assoziierte Unternehmen verweisen wir auf Punkt (20).

d) Beziehungen zu nahestehenden Personen

 Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats	Angaben in TEUR	2006 fixe Vergütung	2005 fixe Vergütung
Michael Hahn (ab 28.11.2006)		10,0	–
Dr. Eckart John von Freyend (ab 21.09.2006)		15,0	–
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk (ab 21.09.2006)		10,0	–
Robert Löer (ab 17.08.2006)		13,3	–
Dr. Fritz Reimnitz (bis 28.11.2006)		13,8	9,0
Ludwig Stoffel (bis 21.09.2006)		5,3	6,5
Dr. Bernd Wassermann (bis 21.09.2006)		5,3	6,5
Gesamt		72,7	22,0

Die Bezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

 Bezüge des Vorstands	2006			2005			
	Angaben in TEUR	feste Bezüge	Tantieme	Gesamt	feste Bezüge	Tantieme	Gesamt
Michael Hahn (bis 28.11.2006)		405	0	405	442	2	444
Bernhard Schoofs		226	280	506	210	145	355
Norbert Kuhn (ab 01.10.2006)		59	120	179	–	–	–
Gesamt		690	400	1.090	652	147	799


Weiterhin bestehen folgende Beziehungen zu nahestehenden Personen:

Herr Michael Hahn hat 7,4347% der Anteile an einem von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von TEUR 504 für einen Kaufpreis von TEUR 990 in bar an die HAHN Fonds GmbH verkauft. Ebenfalls im Geschäftsjahr 2006 hat Herr Hahn 1% der Anteile mit einem Nominalwert von TEUR 169 an einem von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds für einen Kaufpreis von TEUR 161 in bar an einen anderen zur Unternehmensgruppe Hahn gehörigen geschlossenen Immobilienfonds verkauft. Mit Vertrag vom 13. Dezember 2006 hat Herr Hahn 39,95% der Anteile an einem von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von TEUR 1.940 für einen Kaufpreis von TEUR 2.908 in bar an die HAHN Fonds GmbH, weiterverkauft. Die genannten Transaktionen waren Bestandteil von Neuplatzierungen im Geschäftsjahr.

Herr Schoofs hat, neben anderen Dritten, mit Vertrag vom 11. Januar 2006 einen Anteil in Höhe von 0,1743% an einem von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten Fonds mit einem Nominalwert von TEUR 100 für einen Kaufpreis von TEUR 92 unter der Berücksichtigung der Verschuldung erworben.

Die HAHN Immobilien Service GmbH erbringt Immobilienmanagementleistungen für Wohngebäude, die sich im Besitz von Herrn Michael Hahn bzw. seiner Angehörigen befinden. Für diese Verwaltungsleistungen hat die Unternehmensgruppe Hahn im Geschäftsjahr 2006 Vergütungen in Höhe von TEUR 7 (2005: TEUR 12) erhalten. Des Weiteren erbringt die Gesellschaft unentgeltlich Immobilienverwaltungsleistungen für ein Bürogebäude, welches im Besitz einer Angehörigen von Herrn Michael Hahn ist.

Herr Michael Hahn hat persönliche Bürgschaften für Verbindlichkeiten der Unternehmensgruppe Hahn und der von ihr verwalteten Immobilienfonds übernommen, die zum Bilanzstichtag wie folgt valuierten:

	Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Verbindlichkeiten der Unternehmensgruppe Hahn		7	9.363
Verbindlichkeiten assoziierter Unternehmen		951	951
Verbindlichkeiten der von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds		210	210
Gesamt		1.168	10.524

Im Geschäftsjahr 2006 hat Herr Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaften von der Unternehmensgruppe Hahn Provisionen in Höhe von TEUR 64 (2005: TEUR 90) erhalten.

Die Rechtsanwalts- und Steuerberatungskanzleien zweier Aufsichtsratsmitglieder der Unternehmensgruppe Hahn haben im Geschäftsjahr anwaltliche und steuerliche Beratungsleistungen für die Gesellschaften der Unternehmensgruppe Hahn inkl. der von ihr aufgelegten Immobilienfonds in Höhe von TEUR 332 (2005: TEUR 1.052) erbracht.

Des Weiteren hat eine bei der Unternehmensgruppe Hahn angestellte Angehörige von Herrn Michael Hahn im Geschäftsjahr 2006 Bezüge in Höhe von TEUR 135 (2005: TEUR 137) erhalten.

3. Prüfungshonorare

Die Aufwendungen im Geschäftsjahr 2006 für die Prüfung des Konzernabschlusses und der Jahresabschlüsse der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und ihrer Tochterunternehmen durch die Dr. Breidenbach, Dr. Güldenagel und Partner KG,

Wuppertal, betragen TEUR 267. Daneben sind Honorare für sonstige Bestätigungleistungen in Höhe von TEUR 68, für Steuerberatungsleistungen von TEUR 11 und für sonstige Leistungen von TEUR 152 angefallen. Darin sind mit TEUR 136 Prüfungshonorare und mit TEUR 65 Honorare für sonstige Leistungen enthalten, die durch den Börsengang und der damit verbundenen Umstellung auf IFRS entstanden sind.

4. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Bankbürgschaften	12.058	13.670
Sonstige Bürgschaften	110	1.607
Verwertungsgarantien	1.450	1.602

Zum 31. Dezember 2006 sind Grundschulden auf Immobilien in Höhe von TEUR 36.884 (31. Dezember 2005: TEUR 103.096) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen bestehen sämtlich für Operating Leases und gliedern sich zum 31. Dezember 2006 wie folgt auf:

Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Künftige Zahlungen Operating Leases	1.129	1.595
Fällig im Folgejahr	373	526
Fällig in 2 – 5 Jahren	756	1.069
Fällig > 5 Jahre	–	–

Für zukünftige Miet- und Leasingverpflichtungen in Höhe von TEUR 720 (31. Dezember 2005: TEUR 630) wurde eine Rückstellung für Mietverpflichtungen gebildet.

Bei einem strategischen Partner besteht die unwiderrufliche Pflicht, Anteile an einem Spezialfonds in einer Höhe von 4 Mio. Euro zu zeichnen.

6. Mittel- und langfristige Miteinnahmen

Die entsprechend der bestehenden Mietverträge zu erwartenden zukünftigen Liquiditätszuflüsse betragen:

Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Künftige Einzahlungen aus Mietverträgen	1.509	23.160
Fällig im Folgejahr	280	4.058
Fällig in 2 – 5 Jahren	1.133	11.484
Fällig > 5 Jahre	96	7.618

7. Erklärung zum Corporate Governance Kodex


Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG am 13. September 2006 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag


Im Geschäftsjahr 2007 wurden drei Objekte im Wert von ca. 40 Mio. Euro erworben. Zu weiteren Einzelheiten verweisen wir auf den Nachtragsbericht im Konzernlagebericht.

9. Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG wie folgt zu verwenden:

 Gewinnverwendungsvorschlag	Angaben in Euro		
Ausschüttung einer Dividende von 12.000.000 Stammaktien	€ 0,12		1.440.000
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			1.000.000
Vortrag auf neue Rechnung			16.861
Gesamt			2.456.861

Konsolidierte Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31.12.2006 *

 Gesellschaften	Anteil am Eigenkapital in %
I. Verbundene konsolidierte Unternehmen	
HAHN Fonds GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Immobilien Service GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Immobilien GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Grundbesitz Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn Fondsbeteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
CuV Consulting und Verwaltung GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
Bürohaus Bensberg GbR, Bergisch Gladbach	97,00
City-Center Schwerte GbR, Bergisch Gladbach	94,90
Grundstücksgesellschaft Herrenberg GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn SB-Warenhaus Celle GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn GZ Bremen-Blumenthal GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	94,96
Hahn Baumarkt Soest GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	99,90
Hahn Verbrauchermarkt Erding GmbH & Co KG, Bergisch Gladbach	99,99
Hahn Verbrauchermarkt Erding Eins GmbH & Co KG, Bergisch Gladbach	94,80
Hahn Verbrauchermarkt Passau GmbH & Co KG, Bergisch Gladbach	99,90
Hahn Verbrauchermarkt Ravensburg GmbH & Co KG, Bergisch Gladbach	99,90
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach	100,00
II. Assoziierte Unternehmen at equity bewertet	
Hahn & Partner Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	34,00
Verbrauchermarkt Bremen GbR, Bergisch Gladbach	44,00
Hahn Cottbus Spremberger Str. 13 – 15, Bergisch Gladbach	31,49
Gladium GmbH, Bergisch Gladbach	50,00
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	44,90
Hahn EKZ Lübeck GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	49,99
Hahn FMZ Sterkrader Tor GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	41,97
SB-Warenhaus Lauchhammer GbR, Bergisch Gladbach	25,00

* der vollständige Anteilsbesitz wird im Handelsregister hinterlegt

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Michael Hahn, Bergisch Gladbach
 Betriebswirt
 – Aufsichtsratsvorsitzender –
 ab 28.11.2006

Dr. Fritz Reimnitz, Köln
 Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer
 Aufsichtsratsvorsitzender der HAHN-Immobilien-
 Beteiligungs AG bis 28.11.2006
 Geschäftsführender Gesellschafter der ABB Treuhand GmbH
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln
 Geschäftsführender Gesellschafter der Dr. Reimnitz &
 Partner GbR, Köln

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
 Dipl.-Volkswirt und Dr. rer. pol.
 – Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender –
 ab 21.09.2006
 Aufsichtsratsmitglied Gerling Konzern Lebensversicherungs
 AG (bis 30.06.06)
 Aufsichtsratsvorsitzender Infopark Fejlesztési RT, Budapest
 Aufsichtsratsmitglied Oppenheim Immobilien-Kapitalanla-
 gesellschaft mbH (bis 31.12.06)
 Aufsichtsratsmitglied IVG Immobilien AG, Bonn
 Aufsichtsratsvorsitzender der IVG Deutschland Immobilien AG
 (bis 31.12.06)
 Aufsichtsratsmitglied UTH United Technologies Holding
 GmbH (bis 13.10.06)
 Aufsichtsratsmitglied VNR Verlag für die Deutsche
 Wirtschaft AG
 Aufsichtsratsmitglied HANNOVER HL Leasing GmbH & Co.
 KG (bis Mitte 2006)
 Aufsichtsratsvorsitzender IVG Polar Ltd., Helsinki
 (bis 30.06.06)
 Gesellschafter der John von Freyend Vermögens- und
 Beteiligungsgesellschaft m.b.H., Bad Honnef

Dr. Reinhardt Frhr. v. Dalwigk, Düsseldorf
 Rechtsanwalt
 Mitglied ab 21.09.2006
 Geschäftsführender Gesellschafter der Aderhold v. Dalwigk
 Knüppel Rechtsanwaltsgesellschaft

Robert Löer, Bergisch Gladbach
 Geschäftsführer
 Mitglied ab 17.08.2006
 Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien
 Management GmbH

Ludwig Stoffel, Straubing
 Kaufmann
 Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bis 21.09.2006

Dr. Bernd Wassermann, Essen
 Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
 Mitglied bis 21.09.2006

Vorstand

Bernhard Schoofs, Overath
 Diplom-Kaufmann
 Vorstandsvorsitzender ab 28.11.2006
 Geschäftsbereiche Trading und Investment

Michael Hahn, Bergisch Gladbach
 Betriebswirt
 Vorsitzender des Vorstands bis 28.11.2006

Norbert Kuhn, Overath
 Rechtsanwalt
 Vorstandsmitglied ab 01.10.2006
 Geschäftsbereich Asset Management

Erklärung des Vorstands

Der vorliegende Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht wurden vom Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG aufgestellt, der für die Vollständigkeit und Richtigkeit der dort enthaltenen Informationen verantwortlich ist. Der Vorstand bestätigt hiermit, dass der Konzernabschluss 2006 nach bestem Wissen aufgestellt worden ist.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Die im Konzernabschluss und Konzernlagebericht enthaltenen Informationen basieren auf der konzernweit einheitlichen Berichterstattung der in den Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG einbezogenen Unternehmen und Fonds- bzw. Objektgesellschaften. Die Ordnungsmäßigkeit dieser Berichterstattung wird durch die vom Vorstand veranlasste Einrichtung wirksamer Kontrollsysteme gewährleistet. Die Entwicklung eines Management-Information-Systems wird die Wirksamkeit der Kontrollen künftig verstärkt unterstützen.

Bergisch Gladbach, den 9. März 2007

Der Vorstand



Bernhard Schoofs



Norbert Kuhn

Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

Wir haben den von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie der Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Wuppertal, den 12. März 2007

Dr. Breidenbach, Dr. Güldenagel und Partner KG


Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft


Dr. Wollenhaupt
Wirtschaftsprüfer


Eisenberg
Wirtschaftsprüfer

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Kurzfassung des Einzelabschlusses

 Gewinn- und Verlustrechnung	Angaben in EUR	2006	2005
Umsatzerlöse		3.899.829	5.990.076
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-	- 110.779
Sonstige betriebliche Erträge		2.804.456	2.446.369
Gesamtleistung		6.704.285	8.325.666
Operative Aufwendungen und Finanzergebnis		- 4.175.098	- 7.652.360
Ergebnis vor Steuern		2.529.187	673.306
Steuern		679.304	643.378
Jahresüberschuss		1.849.883	29.928

 Bilanz Aktiva	Angaben in EUR	31.12.2006	31.12.2005
Anlagevermögen		9.572.345	9.424.470
Vorräte		1.433.127	1.306.220
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		19.041.877	15.483.792
Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten		20.189.811	2.997.050
Rechnungsabgrenzungsposten		75.735	21.652
Gesamt		50.312.895	29.233.184

 Bilanz Passiva	Angaben in EUR	31.12.2006	31.12.2005
Eigenkapital		33.828.339	11.978.456
Rückstellungen		9.305.553	7.888.632
Verbindlichkeiten		7.171.025	9.356.202
Rechnungsabgrenzungsposten		7.978	9.894
Gesamt		50.312.895	29.233.184

Glossar

Betreutes Immobilienvermögen

Wert der von der Unternehmensgruppe Hahn gemanagten Immobilien. Sie setzen sich aus privaten, institutionellen und Co-Investments sowie dem eigenen Portfolio zusammen.

Corporate Governance

Bezeichnung für die verantwortliche, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensleitung und Unternehmenskontrolle.

DAX

Deutscher Aktien-Index, zusammengestellt von der Deutschen Börse. Der Index bildet die Wertentwicklung der 30 größten und umsatzstärksten deutschen Aktien ab.

Discounter

Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen bis etwa 1.000 qm, der ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment in Selbstbedienung mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkauft.

Dividende

Gewinn, der anteilig für die Aktionäre ausgeschüttet wird.

EBITD

Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen (Earnings before Interests, Taxes and Depreciation).

EBIT

Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (Earnings before Interests and Taxes).

EBT

Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings before Taxes)

Einkaufszentrum

Einzelhandelsimmobilie, die – einheitlich geplant und gemanagt – Einzelhandelsbetriebe aus unterschiedlichen Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen integriert.

EK-Quote

Eigenkapital-Quote beschreibt das Verhältnis des bilanziellen Eigenkapitals zur Bilanzsumme.

Fachmarkt

Einzelhandelsbetrieb mit über 700 qm Verkaufsfläche, der ein auf eine Warengruppe beschränktes Nonfood-Sortiment preisorientiert mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten und teils weiteren Serviceleistungen an überwiegend PKW-orientierten Standorten verkauft.

Fachmarktzentrum

Einkaufszentrum, das an PKW-orientierten Standorten Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten integriert.

Geschlossener Fonds

Bei geschlossenen Fonds wird eine bestimmte Zahl von Anteilen über eine fest begrenzte Anlagesumme ausgegeben. Bei Erreichen des geplanten Volumens wird der Fonds geschlossen, die Ausgabe von Anteilen wird eingestellt. Im Gegensatz zu offenen Fonds besteht keine Verpflichtung der Gesellschaft, Anteile während der Laufzeit zurückzunehmen.

Leverage-Effekt

Kann ein Anleger Fremdkapital zu geringeren Zinsen oder günstigeren Konditionen aufnehmen, als er mit einem Investment an Rendite erzielt, so spricht man von einem Leverage-Effekt, da der Anleger hier mehr Geld investieren kann als ohne zusätzliches Fremdkapital.

IPO

Bei einem IPO (Initial Public Offering) platziert ein Unternehmen Aktien weltweit erstmalig an einer Börse. Dabei macht es ein öffentliches Angebot mit Prospektpflicht und platziert die Aktien an qualifizierte Anleger und Privatpersonen.

Marktkapitalisierung

Kennziffer, die den aktuellen Marktwert eines Unternehmens wiedergibt. Die Marktkapitalisierung wird berechnet, indem man den aktuellen Kurswert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien multipliziert.

Pluswertfonds

Die von der HAHN Fonds GmbH aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds werden unter dem Namen „Pluswertfonds“ vertrieben.

REIT

Überwiegend börsennotierte Immobilienkapitalgesellschaft (Real Estate Investment Trust), die ihr Immobilienvermögen vermietet bzw. verpachtet, daraus Mieterlöse erzielt und ihre Ergebnisse zu einem Großteil ausschüttet. Ein REIT ist von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit. Nach dem vorliegenden Gesetzentwurf zum G-REIT müssen zur Erlangung dieses Steuerprivilegs u.a. mindestens 75 Prozent seiner Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt und die Erträge zu mindestens 90 Prozent an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb ab 5.000 qm Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warenguppen, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten in Selbstbedienung angeboten werden.

Supermarkt

Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 bis 800 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet.

Verbrauchermarkt (groß)

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs auf einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 5.000 qm. Die Standorte sind meist PKW-orientiert und werden überwiegend mit Selbstbedienungskonzept geführt.

Finanzkalender

- 14.05.2007** Veröffentlichung Zwischenmitteilung
- 06.06.2007** Hauptversammlung
- 15.08.2007** Veröffentlichung Halbjahresbericht
- 14.11.2007** Veröffentlichung Zwischenmitteilung

Kontaktdaten

Unternehmensgruppe Hahn
Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach

Telefon: +49 (0) 2204 94 90 - 0
Telefax: +49 (0) 2204 94 90 - 119

info@hahnag.de
www.hahnag.de

Impressum

Inhaltlich Verantwortlicher
gemäß 10 Absatz 3 MDStV:
Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Gesamtkonzeption und Gestaltung
FIRST RABBIT GmbH, Köln

Druck
Moeker Merkur Druck GmbH, Köln



