





07

Kennzahlen Hahn Gruppe

 Konzern	Angaben in TEUR	2007	2006
Umsatz		129.956	127.850
EBITD		22.986	8.508
EBIT		22.688	8.293
EBT		10.953	6.251
Konzernüberschuss		7.062	4.118
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		5.537	4.597
EK-Quote in %		9,1	40,0
Mitarbeiter Anzahl		75	58

 Geschäftsbereiche	Angaben in TEUR	2007	2006
Trading			
Umsatz		115.642	120.565
EBIT		16.404	8.267
Management			
Umsatz		13.065	7.173
EBIT		5.895	1.488
Investment			
Umsatz		2.508	253
EBIT		2.112	226

 Aktie		2007	2006
Anzahl Aktien		12.000.000	12.000.000
Aktienkurs 31.12. in EUR		7,73	10,49
Gewinn je Aktie in EUR		0,59	0,40
Dividende je Aktie in EUR		0,18	0,12
Marktkapitalisierung 31.12. in Mio. EUR		92,76	125,88
WKN / ISIN		600670 / DE0006006703	

 Assets under Management		2007	2006
Investitionsvolumen in Mrd. EUR		2,25	2,0
Verwaltete Mietfläche in qm		1.469.000	1.366.000
Verwaltetes Mietvolumen (Jahresmietzins) in TEUR		155.194	133.665



Gute Ideen für große Flächen

Bei Einzelhandelsimmobilien setzen wir den Schwerpunkt auf große Flächen. Aus gutem Grund: Hier sehen wir ein optimales Chancen- und Risikenverhältnis im Vergleich zu anderen Marktsegmenten. Die Mitarbeiter der Hahn Gruppe sind mit ihrem Know-how stets nah dran an den aktuellen Entwicklungen im Investmentmarkt und im Einzelhandel. Mit großem Engagement, Spezialwissen und übergreifendem Denken planen, verbessern und verwalten sie zukunftsorientierte Immobilien. Unabhängig ob Einkaufszentrum, Fachmarktzentrum oder SB-Warenhaus: Hahn-Experten lösen Probleme und erarbeiten Perspektiven, die die Funktion und den Wert des Immobilieninvestments fest im Blick haben. Davon profitieren unsere Geschäftspartner stets gemeinsam: nationale und internationale Immobilieninvestoren, multinationale Einzelhandelskonzerne und deren Kunden.

Hahn Gruppe

Die Hahn Gruppe ist seit über 25 Jahren Immobilienspezialist für den Einzelhandel. Mit einer verwalteten Mietfläche von rund 1,5 Mio. qm an fast 170 Standorten und einem betreuten Vermögen von rund 2,3 Mrd. Euro ist die Hahn Gruppe der deutsche Marktführer im Management von großflächigen Einzelhandelsimmobilien. Hahn erschließt mit umfassenden Asset-, Property- und Fonds-Managementleistungen für private und institutionelle Anleger alle Ertragsquellen und Wertsteigerungspotenziale rund um die Immobilie und betätigt sich zusätzlich als Investor.

Inhalt

2	Brief an die Aktionäre	60	Konzernabschluss
6	Bericht des Aufsichtsrats	61	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
9	Geschäftsführung	62	Konzernbilanz
10	Corporate-Governance-Bericht	64	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
12	Die Aktie	65	Konzernkapitalflussrechnung
14	Unsere Kompetenzen im Management von Einzelhandelsimmobilien	66	Segmentberichterstattung
24	Immobilienvermögen under Management	68	Konzernanhang
28	Lagebericht	110	Organe der Gesellschaft
30	Geschäft und Rahmenbedingungen	111	Konzernabschluss 2007
40	Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	112	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers
49	Mitarbeiter	113	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG – Einzelabschluss
50	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG	114	Glossar
50	Angaben nach §§ 289 Abs.4, 315 Abs.4 HGB	116	Finanzkalender
52	Risikobericht	116	Kontaktdaten
56	Vergütungsbericht	116	Impressum
57	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
58	Prognosebericht		



Bernhard Schoofs
Vorstandsvorsitzender
Jahrgang 1961, Dipl.-Kaufmann

Verantwortlich für Strategie, Finanzen,
Fonds Management, institutionelle und
private Kunden sowie weitere Zentralfunktionen

Norbert Kuhn
Mitglied des Vorstands
Jahrgang 1955, Jurist

Verantwortlich für Portfolio-, Asset- und
Property-Management sowie Einkauf

VORSTAND

Brief an die Aktionäre

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

hinter uns liegt ein Geschäftsjahr, das wir in einem zuletzt schwierigen wirtschaftlichen Umfeld erfolgreich absolvieren konnten. Der positive Trend unserer Geschäftsentwicklung und die nun abgeschlossene Neuausrichtung haben das erste Jahr nach dem Börsengang zum erfolgreichsten in der über 25-jährigen Geschichte der Hahn Gruppe gemacht.

Das Jahr 2007, das mit einem sehr günstigen Kapitalmarktumfeld begonnen hatte, war aber zugleich ein Jahr voller Herausforderungen. Nachdem im ersten Halbjahr 2007 in Deutschland noch ein Rekordvolumen an gehandelten Immobilienvermögen zu verzeichnen war, hat sich dieser Trend in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgeschwächt. Auslöser war im Wesentlichen die globale Finanzkrise und die dadurch ausgelöste Kreditverknappung. Die Tragweite und Schwere der so genannten Subprime-Krise hat die meisten Marktteilnehmer überrascht – auch uns. Es spricht für die Belastbarkeit und Zukunftsfähigkeit unseres ausgewogenen Geschäftsmodells, dass unser operatives Geschäft sich dennoch positiv entwickelte.

Positive Impulse aus den Geschäftsbereichen – Gewinnsprung

Neue Maßstäbe setzte unsere Ankaufstätigkeit. In 2007 wurden Immobilien bzw. Anteile an Immobiliengesellschaften im Gesamtwert von 543 Mio. Euro erworben: 169 Mio. Euro von Dritten und 374 Mio. Euro als Rückkäufe von Privatfonds. Die Nettoanfangsrendite der Objekte lag im Durchschnitt bei über 6,5 Prozent. Rund 258 Mio. Euro wurden bereits wieder investiert: Immobilienfonds im Gesamtvolumen von insgesamt 80 Mio. Euro konnten wir bei privaten Kunden platzieren. Zu den vermarkteten Fonds zählte u. a. der Pluswertfonds 143, der insgesamt 65 Mio. Euro in ein Portfolio aus vier SB-Warenhäusern und einem Fachmarktzentrum investiert – unser größter Privatfonds bisher. Bei unseren institutionellen Partnern MEAG und Capital & Regional plc platzierten wir insgesamt Immobilienobjekte im Gesamtvolumen von 130 Mio. Euro. Das Investitionsvolumen der beiden institutionellen Portfolios, an denen wir jeweils als Co-Investor beteiligt sind, hat damit in nur vier Jahren fast 700 Mio. Euro erreicht. Das eigene Portfolio vergrößerte sich um 48 Mio. Euro. Weitere der eingekauften Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund 300 Mio. Euro stellen die gesicherte Einkaufspipeline für unseren neu gegründeten institutionellen Fonds und die für 2008 geplanten Privatfonds dar.

Im Ganzen steigerte die Hahn Gruppe das Immobilienvermögen unter Management um 12,5 Prozent auf rund 2,3 Mrd. Euro. Diese Kennzahl ist die wirtschaftliche Grundlage für unsere Ertragsstärke. Sie stellt die wichtigste Größe bei der Analyse unserer Geschäftsentwicklung dar: Je größer das verwaltete Immobilienvermögen ist, desto größer ist auch die Basis für zukünftige, nachhaltige Erträge.

Die Erlöse aus dem Asset-, Property- und Fonds-Management entwickelten sich deutlich positiv und stiegen um rund 82 Prozent an. Der Ausbau des verwalteten Vermögens, die Erwirtschaftung von Performance Fees und eine gesteigerte Neu- und Nachvermietungstätigkeit waren wichtige Wachstumstreiber. Highlight war zudem unsere im Partnerschaftsmodell umgesetzte Projektentwicklung des Einkaufszentrums Mönkhof Karree, Lübeck. Das in integrierter Stadtteillage erbaute Objekt mit einem Gesamtvolumen von rund 36 Mio. Euro war bereits zum Zeitpunkt der Eröffnung am 31. Oktober 2007 voll vermietet. Als Ergebnis eines intensiven Dialogs mit der Stadt Lübeck leistet das zukunftsorientierte Mönkhof Karree einen wichtigen Beitrag, den neu entstehenden Hochschulstadtteil von Lübeck aufzuwerten und das städtebauliche Konzept von Arbeiten, Wohnen und Einkaufen nachhaltig zu fördern.

Wir konnten die Profitabilität der Hahn Gruppe in allen drei Geschäftsbereichen Trading, Management und Investment deutlich verbessern. Bei einem nur leichten Umsatzanstieg hat sich das operative Ergebnis (EBIT) deutlich erhöht, von 8,29 auf 22,69 Mio. Euro. Der Konzerngewinn nach Steuern stieg mit 7,06 Mio. Euro um rund 72 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung als Konsequenz aus dieser guten Entwicklung eine Dividendenerhöhung auf 0,18 Euro je Aktie vor, nach 0,12 Euro im Vorjahr.

Neuausrichtung der Hahn Gruppe – Weichenstellung für zukünftiges Wachstum

Das Geschäftsjahr 2007 stand auch im Zeichen organisatorischer Veränderungen, die erforderlich waren, um die Hahn Gruppe auf weiteres Wachstum vorzubereiten:

Das Risikomanagement, als Eckpfeiler für eine langfristig erfolgreiche und risikobegrenzte Geschäftstätigkeit, wurde ausgebaut und die Abstimmungsprozesse bereichsübergreifend optimiert. Zentrale Rolle übernehmen vier unabhängige in den Risikomanagementprozess einbezogene Bausteine. Die Stabsfunktion Portfolio Management ist als Prüfungsinstanz für alle immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen vorgesehen. Der ebenfalls als Stabsfunktion geführte Bereich Controlling/Rechnungswesen überwacht alle Zahlungsströme. Der automatisierte Abgleich aller Plan- und Istwerte wird durch das Hahn-Management-Information-System möglich. Den vierten Prüfungsbaustein stellen externe Berater wie etwa Wirtschaftsprüfer und Steuerberater dar, die eine ergänzende objektive Prüfung und Beurteilung relevanter Risiken vornehmen.

Der Neuaufbau des Portfolio Managements als Stabsstelle wurde vollzogen, um die zur Verfügung stehenden Standort-, Markt- und Objektdaten für unsere Teilportfolios optimal zu nutzen. Mit seinem leistungsfähigen Researchbereich nutzt das Portfolio Management umfangreiche interne und externe Immobiliendatenbanken mit historischen Daten aus mehreren Jahrzehnten für seine Analysetätigkeiten. In Ergänzung zu dem angeführten Hahn-Management-Information-System stehen der Unternehmensleitung alle relevanten Parameter für zeitnahe und objektivierte Entscheidungen zur Verfügung. Unserer Einzelobjekt- und Kundenverwaltung haben wir durch Erweiterung unserer Datenbankfunktionalitäten und Einführung eines neuen Customer-Relation-Management-Systems (CRM) Rechnung getragen. Dort sind zu jedem Immobilienobjekt, Mieter und Investor alle relevanten Dokumente abteilungsübergreifend abrufbar.

Wir haben uns zudem selektiv mit spezialisierten Immobilienexperten verstärkt, die ihre Bereiche selbständig und unternehmerisch als Profit-Center führen. Jeweils ein neuer Geschäftsführer hat im Jahresverlauf das Asset und Property Management ergänzt. Auch wurde das Center Management, ein wichtiger Werttreiber für größere Objekttypen, aufgrund großer Mieternachfrage deutlich erweitert. Mit diesen und weiteren wichtigen Elementen der Neuausrichtung konnten wir den Wandel von einem erfolgreich geführten Mittelstandsunternehmen zu einer dynamisch wachsenden, börsennotierten Aktiengesellschaft erfolgreich vollziehen und fühlen uns optimal gerüstet, zukünftige unternehmerische Chancen wahrnehmen zu können.

Subprime-Krise noch nicht ausgestanden – aber Aufhellung erwartet

Das Jahr 2008 wird allerdings kein einfaches Marktumfeld bieten. Die Banken bzw. Finanzdienstleistungsunternehmen werden sich noch geraume Zeit mit den Folgen nicht werthaltiger Subprime-Kredite beschäftigen müssen. Der Immobilienmarkt als bedeutender Kreditnehmer wird sich negativen Auswirkungen nicht verschließen können, bedeutet die Krise doch ein generell schwierigeres Umfeld für die Finanzierungstätigkeit und auch für die Vermarktung von Anlageprodukten. Wir rechnen damit, dass wir uns mit unserer Immobilienklasse – renditestarken Einzelhandelsimmobilien mit langfristig gesicherten Cashflows – auch zukünftig ein Stück weit vom negativen Marktumfeld abkoppeln können. Es scheint auch, als ob zumindest der Höhepunkt der Subprime-Krise überschritten worden ist. Positiv sollte sich weiterhin der von der US-Notenbank eingeleitete und später auch für die europäischen Zentralbanken erwartete Zinssenkungstrend auswirken.

Back to the Roots – Chancen durch aktives Asset Management

Die vorübergehend erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten werden zu einer Verlängerung der Haltedauern von Immobilienportfolios führen. Damit steht nicht mehr der opportunistische Tradingansatz, sondern die langfristige Werthaltigkeit der Immobilie im Vordergrund. Für die Hahn Gruppe liegen in dieser Entwicklung viele Chancen. Wir sind Experten für die Wertsteigerung und Werterhaltung von Einzelhandelsimmobilien. Nicht jeder Betriebstyp ist langfristig zukunftsfähig, sondern muss weiterentwickelt werden.

Standort und Marktentwicklungen müssen frühzeitig antizipiert und aufgefangen werden. Mit unserer Erfahrung und Immobilienkompetenz sind wir deshalb der professionelle Partner für alle Immobilieninvestoren mit einem langfristigen Zeithorizont. Dies eröffnet viele Potenziale. Eine verwaltete Mietfläche von rund 1,5 Mio. qm macht uns aber auch für unsere Mieter, die größten deutschen Einzelhandelskonzerne, zu einem bedeutenden Partner. Mit unseren Konzepten und Ideen stärken wir die Ertragskraft und die Flächenwirtschaftlichkeit ihrer Mietobjekte. Der Bedarf hierfür ist groß im sehr wettbewerbsintensiven deutschen Einzelhandelsmarkt. Unsere institutionalisierten Mieterdialoge sind dabei ein wichtiges Instrument, um neue Trends und Entwicklungen im Bereich der Einkaufszentren, Fachmarktzentren und Retail Parks frühzeitig zu erkennen.

2008 – Ausbau des Fondsgeschäfts und der Managementtätigkeiten

Ein wichtiger Meilenstein für den weiteren Ausbau unseres Fondsgeschäfts wird die für die erste Jahreshälfte 2008 geplante Auflage des neu konzipierten, von der LRI Invest S. A. in Luxemburg verwalteten, HAHN FCP – German Retail Fund sein. Damit werden wir auch institutionellen Kunden ein Fondsprodukt anbieten, mit dem sie in Deutschland speziell in das Segment des großflächigen Einzelhandels investieren können. Zugleich positionieren wir uns als umfassender Fondsinitiator und Manager zielgruppengerechter Produkte für den privaten, semi-professionellen und professionellen Anleger. Aufgrund der weiterhin guten Einkaufschancen in Deutschland und den bei Auslandsobjekten derzeit ungünstigeren Finanzierungsbedingungen planen wir, uns in 2008 im Ausland auf das Anbieten von Managementleistungen zu fokussieren. Anders als angekündigt werden wir voraussichtlich erst in 2009 Beteiligungen – mit Schwerpunkt auf Mittel- und Osteuropa – anstreben.

Unsere Mitarbeiter – Erfolgspotenzial für die Zukunft

Einen besonderen Dank möchten wir an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hahn Gruppe aussprechen. Ihr hohes Engagement und die Identifikation mit unserem Unternehmen waren die entscheidende Grundlage für die in 2007 erreichten Erfolge.

Wie sich diesem Bericht an vielen Stellen entnehmen lässt, stehen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Zentrum unseres Handels und sind auch der Schlüssel für den zukünftigen Erfolg der Hahn Gruppe. Unsere Wertschöpfung erfolgt neben dem Bestandsmanagement insbesondere durch die Erbringung von Dienstleistungen rund um die Immobilie – mit leistungsorientierten und kompetenten Mitarbeitern.

Sehr geehrte Aktionäre, auch in dem jetzigen Umfeld fühlen wir uns als Hahn Gruppe bestens aufgestellt, um die Herausforderungen der Gegenwart und die daraus resultierenden Chancen wahrzunehmen und die Marktführerschaft als größter unabhängiger Manager von großflächigen Einzelhandelsimmobilien weiter auszubauen.

Denn kein anderes deutsches börsennotiertes Unternehmen bietet dieses breite Dienstleistungsspektrum in Verbindung mit der Spezialisierung auf Einzelhandelsimmobilien. Wir sind der festen Überzeugung, dass der Kapitalmarkt die Hahn-Strategie und den daraus resultierenden Wachstumskurs mittelfristig anerkennen wird und die Hahn-Aktionäre mit nachhaltig höheren Aktienkursen für ihr Vertrauen belohnt werden.



Bernhard Schoofs
(Vorsitzender des Vorstands)



Norbert Kuhn
(Vorstandsmitglied)

Bericht des Aufsichtsrats

Das erste vollständige Geschäftsjahr 2007 nach der Erstnotierung der Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse im General Standard war für die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ein Jahr, das davon geprägt war, die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG am Kapitalmarkt zu etablieren und erstmals eine Hauptversammlung als börsennotiertes Unternehmen durchzuführen. Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr den ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben nachgekommen. Er hat insbesondere die Führung der Geschäfte durch den Vorstand intensiv begleitet und die ihm obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben wahrgenommen. Er wurde sowohl in mündlicher als auch schriftlicher Form regelmäßig und zeitnah umfassend über die für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge, die strategische Weiterentwicklung sowie die Lage des Konzerns informiert. Darüber hinaus stand ich als Aufsichtsratsvorsitzender in ständigem Kontakt mit dem Vorstand und insbesondere dem Vorstandsvorsitzenden und informierte mich über aktuelle Themen. Den Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt. Themenschwerpunkte der Beratung waren die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Unternehmens, die Unternehmensplanung, die Zusammenarbeit mit unseren Kooperationspartnern Meag Munich Ergo Kapitalanlagegesellschaft mbH und Capital & Regional plc. sowie die Investitions- und Desinvestitionsstrategie. Besonders erwähnenswert ist der Rückkauf von Fondsgesellschaftsanteilen in einer Größenordnung von rund 374 Mio. Euro, um zum einen den Privatkunden eine Fungibilität ihrer Anteile zu ermöglichen und zum anderen im Sinne des Unternehmens neue Investitionsmöglichkeiten zu schaffen. In der Sitzung am 29. März 2006 erörterten wir eine vorgesehene Satzungsänderung und entschieden, der Hauptversammlung die Änderung von §3 der Satzung zur Umsetzung des Transparenzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes vorzuschlagen.

Sitzungen und Teilnahme des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2007 haben vier Aufsichtsratssitzungen, in denen über die aktuelle Situation der Gesellschaft beraten wurde, sowie eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren stattgefunden. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben ohne Ausnahme an allen Sitzungen teilgenommen. Zur konzentrierten Wahrnehmung unserer Aufgaben ist in der Aufsichtsratssitzung am 12. Dezember 2007 ein Prüfungs- und Nominierungsausschuss gebildet worden. In den Prüfungsausschuss (= Audit Committee) wurden Dr. Eckart John von Freyend als Vorsitzender, Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk und Robert Löer und in den Nominierungsausschuss meine Person als Vorsitzender, Dr. Eckart John von Freyend (Stellvertreter) und Robert Löer gewählt.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat begrüßen die von der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ aufgestellten Grundsätze. Darüber berichten Vorstand und Aufsichtsrat im Corporate Governance Bericht für das Jahr 2007, der auf den Seiten 10 bis 11 des Geschäftsberichts abgedruckt ist. Der Aufsichtsrat hat hierzu weitere Maßnahmen zur Umsetzung vorgenommen und gemeinsam mit dem Vorstand im September 2007 die Entsprechenserklärung vom September 2006 entsprechend den bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission in der Fassung vom 14. Juni 2007 aktualisiert und am 20. Dezember 2007 nach Bildung der vorgenannten Ausschüsse angepasst. Der Wortlaut der Erklärung ist im Internet unter www.hahnag.de und im vorliegenden Geschäftsbericht auf Seite 11 einzusehen. Soweit Verträge mit einem Mitglied des Aufsichtsrats und der Gesellschaft oder deren Tochterunternehmen abgeschlossen wurden, nahm das entsprechende Mitglied nicht an der Beschlussfassung teil. An- und Verkäufe von Fondsanteilen entsprechen den Kaufpreisen, die auch mit Drittgesellschaftern vereinbart werden. Auf Vergütungen für persönlich erbrachte Leistungen der Aufsichtsratsmitglieder wird im Jahresabschluss auf Seite 103 ff. verwiesen. Die sonstigen detaillierten Vergütungen des Aufsichtsrats sowie des Vorstands finden sich im Lagebericht auf der Seite 56, der wiederum auf den Jahresabschluss Seite 103 ff. verweist. Die Ausführungen sind Bestandteil der Corporate-Governance-Berichterstattung.



Michael Hahn (Aufsichtsratsvorsitzender)

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2006

Wie der Aufsichtsrat schon im letzten Jahr berichtete, analysierte er in der Sitzung am 29. März 2007 in Gegenwart des Abschlussprüfers den Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und den Konzernabschluss nebst Lageberichten zum 31. Dezember 2006. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung, wobei die Prüfungsschwerpunkte die Abgrenzung des Konsolidierungskreises, die Entkonsolidierung von Fondsgesellschaften, die Verprobung der latenten Steuer, die Wertminderungen von Vermögenswerten sowie die Verprobung des Eigenkapitals waren. Der Aufsichtsrat erhob keine Einwendungen, so dass der vom Vorstand vorgelegte und von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Breidenbach, Dr. Güldenagel & Partner KG, Wuppertal, geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 und der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernjahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie die dazugehörigen Lageberichte für das Geschäftsjahr 2006 gebilligt und damit der Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 festgestellt wurde.

Der Aufsichtsrat schloss sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an und nahm den Abhängigkeitsbericht 2006 zur Kenntnis.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2007

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 und den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernjahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG nebst Lageberichten über das Geschäftsjahr 2007 hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Breidenbach und Partner GmbH & Co KG, Wuppertal, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Gemäß der Befreiungsvorschrift des § 315 a HGB wurde auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet. Die Bilanz-Aufsichtsratskonferenz des Plenums und zuvor des Audit Committees fand am 14. März 2008 statt. Die Abschlussprüfer nahmen jeweils an den Beratungen teil, berichteten ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung und standen für weitere ergänzende Fragen zur Verfügung. Spezielle Schwerpunkte der Prüfung waren die Erst- und Entkonsolidierung von Fondsgesellschaften, die Werthaltigkeit von Immobilienvermögenswerten, drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sowie die Verprobung des Konzerneigenkapitals. Die Berichte des Abschlussprüfers nahmen das Audit Comitee und der Aufsichtsrat zur Kenntnis und erörterten diese. Auf Empfehlung des Audit Committees und Erörterung der Ausführungen in den Lageberichten in einer telefonischen Konferenz am 28. März 2008 hatte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des Lage- und Konzernlageberichts keine Einwände und teilt die im Lage- und Konzernlagebericht enthaltenen Beurteilungen des Vorstands. Das Plenum billigte den Jahres- und Konzernabschluss, so dass damit der Jahresabschluss festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat nach Prüfung angeschlossen.

Abhängigkeitsbericht 2007

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Breidenbach und Partner GmbH & Co 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 2007 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 2008

Dr. Breidenbach und Partner GmbH & Co KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Wollenhaupt

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 Schlussklärung des Vorstands und das Ergebnis der Prüfung durch die Abschlussprüfer keine Einwände.

Wechsel in den Gremien

Die Besetzung des Aufsichtsrats und des Vorstands blieb im Geschäftsjahr 2007 unverändert. Die Sitze im neu gebildeten Prüfungs- und Nominierungsausschuss haben die bereits zuvor erwähnten Mitglieder übernommen. Wir danken unseren Kunden, Geschäftspartnern und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen. Unser Dank gilt auch insbesondere dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit im Berichtsjahr.

Bergisch Gladbach, den 28. März 2008

Der Aufsichtsrat



Michael Hahn
Vorsitzender



Thomas Geschwind

Geschäftsführer
HAHN Asset Management GmbH
Jahrgang 1970
Betriebswirt



Lars Heese

Geschäftsführer
HAHN Asset Management GmbH
Jahrgang 1966
Dipl.-Kaufmann



Thomas Kuhlmann

Geschäftsführer
HAHN Fonds Management GmbH
Jahrgang 1970
Betriebswirt, Immobilienökonom



Stephan Wollersheim

Geschäftsführer
HAHN Property Management GmbH
Jahrgang 1961
Betriebswirt, Immobilienökonom

GESCHÄFTS- FÜHRUNG

Corporate-Governance-Bericht

Auch ein Jahr nach der Erstnotierung an der Frankfurter Wertpapierbörse befassen sich Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG weiterhin fortlaufend mit der Fortentwicklung der Erfüllung der Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex, der zuletzt am 14. Juni 2007 nochmals erweitert wurde, und begrüßen dessen Empfehlungen. So wurde die Entsprechenserklärung vom September 2006 im September 2007 an die neue Fassung angepasst und nach Bildung des Prüfungs- und Nominierungsausschusses im Dezember 2007 noch einmal aktualisiert. Der vollständige Wortlaut der letzten Erklärungen ist am Ende dieses Berichts abgedruckt und auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Ebenso veröffentlicht die Gesellschaft unverzüglich erhaltene Mitteilungen nach § 15 a Wertpapierhandelsgesetz und hält sie auf der Internetseite mindestens einen Monat verfügbar. Nach den erhaltenen Mitteilungen kauften die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschaftsanteile zu 79 Prozent vom Aufsichtsratsvorsitzenden Michael Hahn gehalten werden, insgesamt im Laufe des Geschäftsjahres 46.700 Aktien und Michael Hahn persönlich 10.000 Aktien. Die John von Freyend Future KG, deren Mitgesellschafter der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Eckart John von Freyend ist, erwarb im Geschäftsjahr danach 10.789 Aktien.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats hielten zum 31. Dezember 2007 insgesamt (direkt und indirekt) 9.698.289 Aktien und damit mehr als 80 Prozent am Grundkapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Hahn, besitzt über die HAHN-Holding GmbH zum Stichtag 31. Dezember 2007 rund 78,98 Prozent der Aktien (entspricht 9.477.500 Stück) der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Privat hielt Herr Hahn zusätzlich 10.000 Aktien (ca. 0,08 Prozent). Herr Robert Löer, Mitglied des Aufsichtsrats, hielt zum 31. Dezember 2007 insgesamt 200.000 Aktien, was einem Anteil von 1,67 Prozent an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG entspricht. Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2007 insgesamt 100.000 Aktien und damit weniger als 1 Prozent am Grundkapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG.

Die Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Anhang des Konzernabschlusses auf Seite 103 ff. dargestellt. Die detaillierten Ausführungen zum Vergütungssystem und zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich im Lagebericht auf Seite 56 und im Jahresabschluss auf Seite 103 ff. Die dortigen Darstellungen sind Teil des Corporate-Governance-Berichts.

Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Dezember 2007 folgende Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG beschlossen:

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG erklären hiermit, dass den im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 14. Juni 2007 seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im September 2007 mit der folgenden Abweichung entsprochen wurde:

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).

Der Aufsichtsrat soll einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt (Ziff. 5.3.3).

Aufgrund der Größe der Gesellschaft wurden bisher keine Ausschüsse gebildet.

Mit Sitzung vom 12. Dezember 2007 hat der Aufsichtsrat beschlossen, sowohl einen Nominierungs- als auch einen Prüfungsausschuss einzurichten und diese gebildet, so dass zukünftig den vorgenannten Empfehlungen entsprochen wird.

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
20. Dezember 2007
Für den Aufsichtsrat

Michael Hahn
Aufsichtsratsvorsitzender

Vorstand

Bernhard Schoofs (Vors.)
Norbert Kuhn

Die Aktie

Schwieriges Umfeld für Immobilienaktien

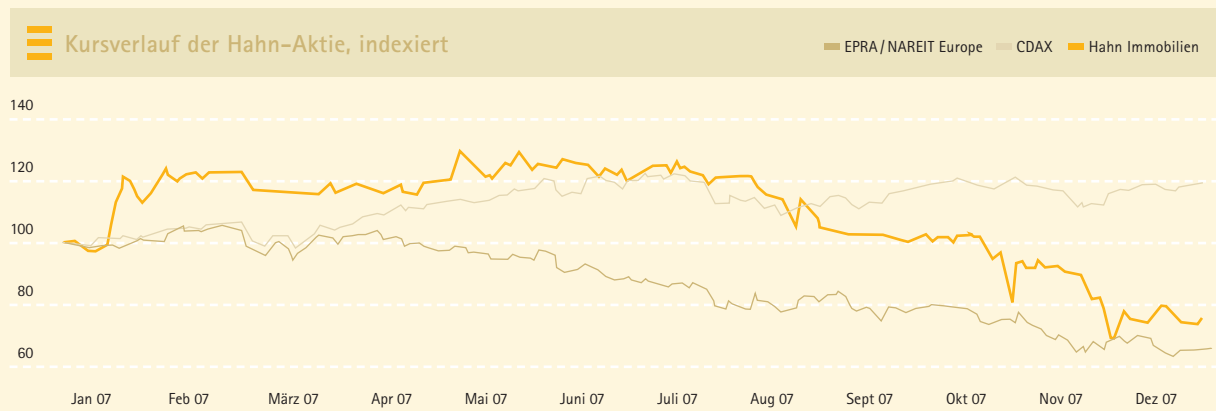
Der deutsche Aktienmarkt hat sich im Jahre 2007 uneinheitlich entwickelt: Der Blick auf den DAX-30, der die deutschen Standardwerte repräsentiert, zeigt mit plus 22,3 Prozent eine deutlich positive Performance auf. Aktien mit geringerer Marktkapitalisierung konnten diesem Trend hingegen nicht folgen. So verzeichnete der für kleinere Aktiengesellschaften repräsentative SDAX-Index im Jahresverlauf ein Minus von 6,8 Prozent. Ein wichtiger Einflussfaktor für diese divergierende Entwicklung war die sich im Zuge des zweiten Halbjahrs immer stärker abzeichnende Finanzkrise, die zu einer Umschichtung in Aktien mit hoher Marktkapitalisierung führte. Die Anleger begründeten dies insbesondere mit der Präferenz für die höhere Liquidität von Standardwerten. Die Finanzkrise führte auch dazu, dass Immobilienaktien von Investoren generell kritisch gesehen wurden: Die Erwartung ungünstigerer Finanzierungsbedingungen für Immobilienankäufe, sinkender Immobilienpreise und aufkeimende Rezessionsängste haben im zweiten Halbjahr bei den Immobilienaktiengesellschaften zu deutlichen Kursrückgängen geführt. Dass der Aktienmarkt zum Jahresende 2007 viele Negativnachrichten bereits eingepreist hat, zeigt sich daran, dass die Immobilienbestandshalter mittlerweile deutlich unter Ihrem NAV notieren.

Hahn-Aktie – Branchenindices outperformt, doch enttäuschende Kursentwicklung

Die Hahn-Aktie ist in einem freundlichen Marktumfeld gut in das Jahr gestartet. Unterstützt durch die Veröffentlichung planmäßiger Geschäftszahlen wurde am 7. Mai der Jahreshöchstkurs von 13,56 Euro erreicht. In einem im zweiten Halbjahr deutlich schlechteren Marktumfeld verbilligte sich die Aktie bis auf einen Tiefstkurs von 7 Euro, der am 30. November erreicht wurde. Zum Jahresende lag der Kurs bei 7,73 Euro, ein Minus von 26,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Hahn-Aktie entwickelte sich damit besser als die breiten Immobilienaktienindices. Der EPRA / NAREIT Europe beispielsweise, der Branchenindex für die größten börsennotierten europäischen Immobiliengesellschaften, notierte Ende 2007 sogar um 33,8 Prozent unter dem Vorjahresstand. Trotz dieser Outperformance ist der Kursrückgang sehr unbefriedigend. Unsere regelmäßig kommunizierten planmäßigen Fortschritte in der Umsetzung der Unternehmensstrategie und die positive Geschäftsentwicklung der vergangenen zwölf Monate spiegeln sich in dieser Kursentwicklung nicht wider.

Dividende deutlich erhöht

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 9. Juni eine Dividende in Höhe von 0,18 Euro je Stückaktie vorschlagen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Erhöhung um 0,06 Euro. Die Ausschüttungssumme beträgt 2,16 Mio. Euro, dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 30,6 Prozent, bezogen auf den Konzerngewinn. Für das Gesamtjahr ergibt sich eine Dividendenrendite von 2,3 Prozent (Vorjahr: 1,1 Prozent).



Aktionärsstruktur kaum verändert

Größter Aktionär der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist weiterhin die HAHN-Holding GmbH der Eheleute Andrea und Michael Hahn, mit einem Anteil von rund 79 Prozent. Der Streubesitz befindet sich überwiegend in Händen institutioneller Investoren. Als Ergebnis der Vermarktung des Börsengangs liegt dabei der Schwerpunkt auf den Ländern Großbritannien, Deutschland und Niederlande. Die Mehrheit der institutionellen Anleger ist bereits seit der im Oktober 2006 erfolgten Zeichnung in der Hahn-Aktie engagiert, mit einem langfristigen Investmenthorizont, soweit dies durch die Gesellschaft beurteilt werden kann.

Intensiver Kapitalmarktdialog

Das erste vollständige Jahr seit dem Börsengang wurde dazu genutzt, den Dialog mit dem Kapitalmarkt weiter zu intensivieren. Zum eingesetzten IR-Instrumentarium zählte ein Ausbau der Internetpräsenz, der Aufbau eines regelmäßigen externen Reportings sowie der fortlaufende persönliche und telefonische Dialog zu bestehenden und potenziellen Investoren. Seit Beginn des Jahres nahmen wir dafür regelmäßig an Kapitalmarktkonferenzen im In- und Ausland teil. Zu den in den vergangenen zwölf Monaten besuchten Börsenplätzen zählten u.a. Frankfurt, London und New York.

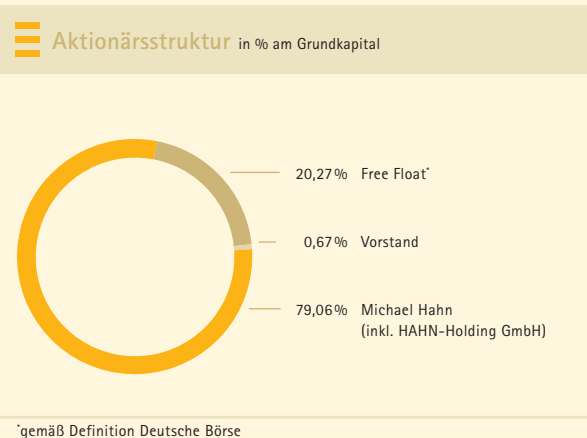
Ziel unseres Kapitalmarktdialogs ist es, eine breitere Aktionärsbasis zu schaffen, die institutionelle Anleger mit möglichst vielen unterschiedlichen Nationalitäten und Investmentstilen aufweist und auch Privatanleger mit einschließt. Dies wird dazu beitragen, die Liquidität in der Hahn-Aktie zu erhöhen.

Kaufempfehlungen für die Hahn-Aktie

Für die umfassende Meinungsbildung von Aktieninvestoren ist unabhängiges Research ein wichtiger Faktor. Wir freuen uns deshalb darüber, dass sowohl die Commerzbank als auch das Bankhaus Sal. Oppenheim das „Coverage“ für die Hahn-Aktie aufgenommen haben. Beide Institute empfehlen die Hahn-Aktie zum Kauf.

Wir werden auch im Jahre 2008 den Kapitalmarktdialog weiter ausbauen. Ein wichtiger Meilenstein hierfür wird der Wechsel vom General Standard in den Prime Standard der Deutschen Börse sein, den wir für die zweite Jahreshälfte 2008 anstreben. Durch die damit u.a. verbundene Quartalsberichterstattung werden wir eine noch größere Transparenz erreichen, die die Attraktivität der Hahn-Aktie weiter erhöhen soll.

Kennzahlen		31.12.2007	31.12.2006
Jahresschlusskurs	in EUR	7,73	10,49
Höchstkurs	in EUR	13,56	11,67
Tiefstkurs	in EUR	7,00	9,95
Anzahl der Aktien	in Stück	12.000.000	12.000.000
Marktkapitalisierung	in Mio. EUR	92,76	125,88
Ergebnis je Aktie	in EUR	0,59	0,40
WKN			600 670
ISIN			DE0006006703
Börsensegment			General Standard
Designated Sponsor			Sal. Oppenheim
Haupthandelsplatz			XETRA
Weitere Börsenplätze		Berlin-Bremen, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart	
Erstnotiz			30.10.2006





Unsere Einkaufswagen sind mit einem Sicherheitssystem ausgestattet, das beim Verlassen des Betriebsgeländes die Räder blockiert.

Bitte bringen Sie den Einkaufswagen immer zur Sammelstation zurück!

Sie vermeiden dadurch Gefährdungen und Behinderungen.

Die **Center Manager** der Hahn Gruppe steuern und koordinieren die Vermarktung größerer Einzelhandelsobjekte mit Mehrmieterstrukturen. Im Auftrag der Mieter fördern sie die wirtschaftliche Entwicklung und das Image der von ihnen betreuten Immobilien. Zu den wichtigen Aufgaben unserer Center Manager zählt u. a. die Leitung der Werbegemeinschaft, die Kontaktpflege zur regionalen Presse und zur Fachpresse sowie der ständige Kontakt zu den Mietern als Ansprechpartner vor Ort.

Unsere Kompetenzen im Management von Einzelhandelsimmobilien

Hahn Gruppe – Gute Ideen für große Flächen, über den gesamten Immobilienlebenszyklus

Die Hahn Gruppe investiert in Einkaufszentren, Fachmarktzentren und Retail Parks, Baumärkte und SB-Warenhäuser. Immer steht der Einzelhandel im Fokus – die Kernkompetenz der Hahn Gruppe. Die Mindestgröße der Objekte beträgt 3.000 qm, bei einem Mindestinvestitionsvolumen von rund 10 Mio. Euro.

Alles aus einer Hand

Mit rund 80 Mitarbeitern bieten wir ein breites Dienstleistungspaket rund um die Immobilie: Der Immobilieneinkauf, das Center Management, das kaufmännische, technische und infrastrukturelle Property Management, die Neu- und Nachvermietung, die Revitalisierung bis hin zur Projektentwicklung im Partnerschaftsmodell sind nur einige der wichtigen Hahn-Leistungskomponenten, die während der Lebensphase einer Immobilie zum Einsatz kommen. Die integrierte und einheitliche Bearbeitung dieser gesamten Wertschöpfungsprozesse stellt einen bedeutenden Wettbewerbsvorteil dar. So erreichen wir eine hohe Effizienz in der Lösung von Aufgaben, ein ganzheitliches Risikomanagement und eine gesteigerte Innovationsfähigkeit.

Das breite Leistungsspektrum der Hahn Gruppe

- 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, Neupositionierung
 - Standortoptimierung
 - Neue Nutzerstruktur
 - Neue Flächenstruktur
 - Bündelung attraktiver Flächen für Großmieter und Filialisten
 - Vermietungskonzepte und deren Realisierung
- Center Management
- Verkauf Immobilien

Partner für den Einzelhandel

Für den Einzelhandel zählt es sich aus, dass wir in Deutschland Marktführer im Segment großflächige Einzelhandelsimmobilien sind. Die Immobilie ist zentraler Angelpunkt der Einzelhandelsstrategie. Handelskonzerne sind professionelle Mieter mit einem klar definierten Anforderungsprofil. Hahn als spezialisierter Vermieter bietet Ihnen ein umfassendes Management der Mietflächen, die frühzeitige Identifizierung von standortpolitischen Faktoren sowie die Entwicklung und Umsetzung von Konzepten zur Anpassung der Vertriebsstrukturen bei den genutzten Immobilien. Dieses proaktive, spezialisierte Management macht uns zum strategischen Partner für Einzelhandelsunternehmen. Um stets an den Bedürfnissen der Mieter und den Entwicklungen im Einzelhandel nah dran zu sein, führen wir einen intensiven Dialog mit ihnen und erarbeiten regelmäßig Marktresearch.

Partner für den Kapitalmarkt

Die Hahn Gruppe bietet dem Kapitalmarkt Zugang zu professionell gemanagten, werthaltigen Immobilien. Die Immobilien weisen langfristig gesicherte Cashflows aus der Vermietung an internationale, bonitätsstarke Handelskonzerne auf. Der Einkauf und die professionelle Verwaltung der Immobilie, das frühzeitige Antizipieren von Veränderungen und das Einleiten

Einkauf

Ein über Jahrzehnte aufgebautes Einkaufsnetzwerk mit etablierten Kontakten zu privaten Eigentümern, Einzelhandelskonzernen und Maklern versetzt uns in die Lage, Einzelhandelsimmobilien zu vergleichsweise attraktiven Preisen einzukaufen.

Die Mitarbeiter des Hahn-Einkaufsteams gewährleisten bei jedem Ankauf eine erfolgsentscheidende effiziente und zielsichere Prüfung der Objekt- und Standorteigenschaften und stellen höchste Anforderungen an die Qualität der Immobilie.



geeigneter Maßnahmen sind wichtige Leistungen, die durch unsere erfahrenen Asset Manager erbracht werden. Privaten sowie institutionellen Investoren fehlt in der Regel dieses immobilien-spezifische und regionale Know-how. Auch verfügen sie bei der Vermietung nicht über die Verhandlungsstärke, die sich bei einer verwalteten Fläche von rund 1,5 Mio. qm an fast 170 Standorten zwangsläufig ergibt.

Verwaltetes Vermögen als Basis für nachhaltige Erträge

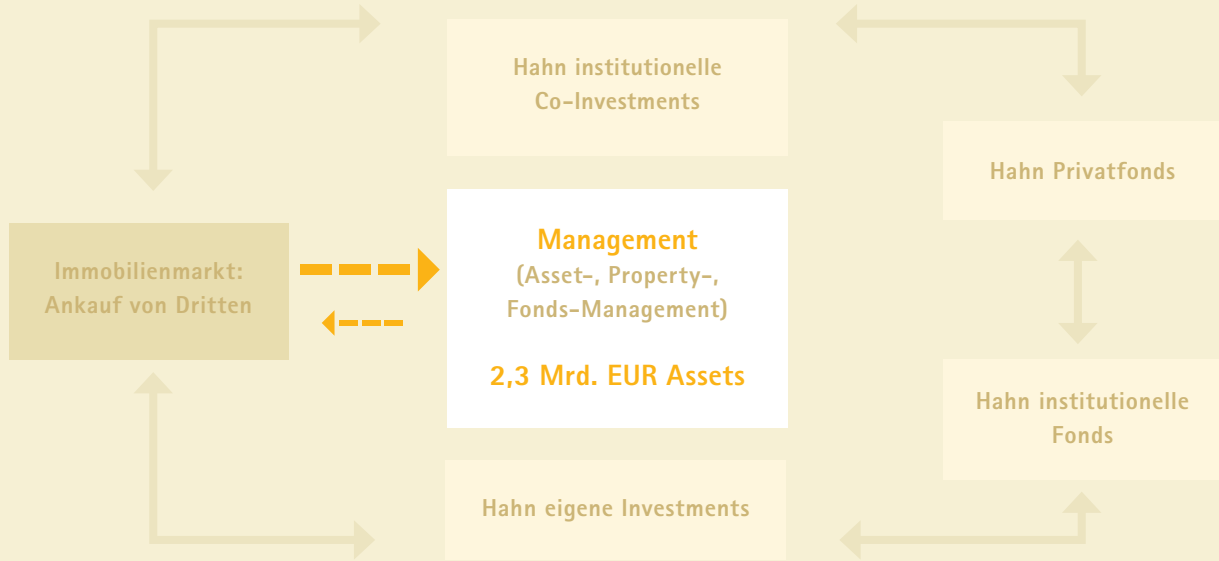
Unser Ziel ist es, die von uns betreuten Einzelhandelsimmobilien langfristig im Bestand zu halten. Wir verfügen mit unserem Privatfondsbereich, den Co-Investmentportfolios für institutionellen Investoren, dem eigenen Investmentportfolio und dem im Ausbau befindlichen Fondsbereich für institutionelle Kunden über vier bedeutende Absatzkanäle, die es ermöglichen, auch bei einer Umplatzierung des Immobilienobjekts das Betreuungsmandat weiterzuführen. Der Investor profitiert dabei von den durch uns eingebrachten Kenntnissen der Immobilie. Die Hahn Gruppe sichert sich im Gegenzug die weitere Basis für fortlaufende und einmalige Erträge aus dem Asset-, Property- und Fonds-Management. Wichtige Kenngröße für den Unternehmenserfolg ist deshalb das verwaltete Vermögen. Eine Zunahme führt unmittelbar zu einem nachhaltigen Anstieg unserer Managementenerträge (s. Grafik nächste Seite).



Asset Management

Auch Einzelhandelsimmobilien haben einen Lebenszyklus. Demografie, Technologie, Wettbewerb und Konsumentenverhalten sind wichtige Einflussfaktoren, die die Entwicklung neuer Positionierungs- und Formatkonzepte notwendig machen.

Die Revitalisierungsexperten des Asset Managements entwickeln und begleiten Konzepte, mit denen gealterte Objekte wieder erfolgreich zu zukunftsfähigen Immobilien modernisiert bzw. redimensioniert werden können.



Fonds Management

Die Zeichner unserer Immobilienfonds sind vermögende private, semi-professionelle Anleger und institutionelle Investoren. Sie erwarten maßgeschneiderte Angebote, die nicht nur die Immobilie, sondern eine optimierte Finanzierungsstrategie und ein Managementkonzept beinhalten. Das schließt Beratung und Service, von der Zeichnung bis zum späteren Verkauf der Immobilie, mit ein.

Das Fonds Management fällt seine jeweiligen Anlageentscheidungen auf Grundlage einer fortlaufenden Einzel- und Portfolioanalyse. Zusätzlich gewährleistet es eine durchgängige und umfassende Information der Fondsinvestoren.



Das zeichnet unsere Immobilienobjekte aus

Hoher Wettbewerbsschutz durch gesetzlich reglementierte Genehmigungsverfahren

Mit dem Ziel, den Kaufkraftabflüssen aus der Innenstadt entgegenzusteuern, ist die Entwicklung von neuen großflächigen Einzelhandelsimmobilien außerhalb innerstädtischer Kerngebiete gesetzlich stark reglementiert. Entsprechend der in Deutschland gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen solche Immobilien nur auf den im Bebauungsplan als „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgewiesenen Flächen errichtet werden. In der Praxis stellen die bestehenden Standorte für großflächige Einzelhandelsimmobilien folglich ein nicht beliebig vermehrbares Gut dar und bieten somit aktuellen Eigentümern deutliche Wettbewerbsvorteile.

Property Management

Der Betrieb einer Immobilie ist aufwendig. Es fallen regelmäßig eine Vielzahl von Aufgaben an – viele von Ihnen zeitkritisch, mit höchster Priorität.

Unsere Property Manager verantworten die Mietvertragsverwaltung, das Controlling der Betriebs- und Nebenkosten, die Parkplatzverwaltung bis hin zur Koordination sämtlicher Instandhaltungsmaßnahmen und vielem mehr.

Es gibt immer den Bedarf etwas zu tun, zur Steigerung der Zufriedenheit der Mieter, ihrer Kunden und zur langfristigen Werterhaltung des Objekts.



Stabile Nachfrage

Aufgrund der strengen Reglementierung zur Errichtung von neuen großflächigen Einzelhandelsimmobilien genießen die bestehenden Betriebe einen hohen Schutz gegen die Ansiedlung von Konkurrenzbetrieben und können den lokalen Wettbewerb steuern. Gleichzeitig besteht für die Eigentümer dieser Immobilien ein vergleichsweise geringes Risiko, dass die Mieter diese Standorte aufgeben; üblicherweise wird dies nur bei einem strategischen Rückzug eines Einzelhandelsbetreibers aus dem jeweiligen lokalen Markt in Erwägung gezogen. In der Praxis zeichnen sich die großflächigen Einzelhandelsimmobilien mit einer vergleichsweise hohen Standortbindung und stabilen Nachfrage aus, was wiederum eine positive Auswirkung auf die nachhaltige Vermietungsquote hat.



Portfolio Management

Das durch Hahn betreute Immobilienvermögen wird aktiv gemanagt. Die einzelnen Immobilien werden analysiert und vorausschauend auf mittel- und langfristige Chancen und Risiken überprüft. Die Analysen unserer Mitarbeiter aus dem Portfolio Management zeigen auf, bei welchen Teilen der Kapitalmarktportfolios Optimierungsbedarf besteht oder alternativ Verkäufe und/oder Portfolioergänzungen durchgeführt werden sollten.

Die Immobilienkompetenz bündelt sich im Researchbereich des Portfolio Managements. Hier greifen unsere Experten bei der Analyse der Standort-, Markt- und Objektdaten auf historische Zeitreihen aus mehreren Jahrzehnten zurück. Auf der Grundlage von über 25 Jahren Hahn-Erfahrung können unsere Mitarbeiter so objektive Entscheidungen treffen und frühzeitig die Weichen stellen.

Lange Festlaufzeiten der Mietverträge

Ebenfalls auf die gesetzlich limitierte Verfügbarkeit von Alternativobjekten ist das verstärkte Interesse der Mieter zurückzuführen, die Standorte möglichst langfristig zu sichern. So zeichnen sich die marktüblichen Mietverträge für großflächige Einzelhandelsimmobilien mit einer festen Laufzeit von in der Regel 10 bis 15 Jahren aus. Oftmals lassen sich die Mieter darüber hinaus Optionen auf einen weiteren Verlängerungszeitraum einräumen. Aufgrund der dauerhaften Notwendigkeit, die bestehenden Betriebskonzepte an die sich ändernden Kundenbedürfnisse anzupassen, verstehen sich Mieter und Eigentümer von großflächigen Einzelhandelsimmobilien als strategische Partner, was die langfristige vertragliche Bindung noch weiter verstärkt.

Hohe Bonität der Ankermieter

Die großflächigen Einzelhandelsimmobilien zeichnen sich durch eine hohe Qualität der Mieterstruktur, insbesondere im Hinblick auf die jeweiligen Ankermieter aus. Zu den typischen Ankermietern zählen Großkonzerne wie z. B. die Metro Gruppe, REWE, EDEKA-Gruppe, Kaufland, OBI und Praktiker. Die Bonität dieser Unternehmen wird überwiegend als gut bis sehr gut eingestuft.

Risikomanagement

Das Risikomanagement ist der Eckpfeiler für eine langfristig erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Dank weiterentwickelter Risikomanagementprozesse im Rahmen eines fortschrittlichen Managementsystems, einer ausgebauten EDV-Infrastruktur und unserer sensibilisierten Mitarbeiter verfügen wir über das richtige Setup, um Risiken beherrschbar zu machen und zugleich zukünftige Chancen wahrnehmen zu können.

Zentrale Rolle bei der Erfassung und Überwachung der relevanten Risiken übernehmen vier unabhängige in den Risikomanagementprozess einbezogene Bausteine. Die Stabsfunktionen Portfolio Management und Controlling / Rechnungswesen überwachen die immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen bzw. die Zahlungsströme. Ergänzt werden sie durch das Hahn-Management-Information-System als Planungs- und Controlling-Plattform sowie die Prüfung und Beratung durch externe Experten.





New York



London





Frankfurt



Moskau



Dubai

Internationalität

Im europäischen Vergleich ist der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt moderat bewertet und weist stabile wirtschaftliche Eckdaten auf. Wir bieten unseren internationalen Partnern professionellen Zugang zu diesem attraktiven Marktsegment. Unsere Expertise haben wir in vielen Jahren erfolgreich unter Beweis stellen können. Das internationale Verständnis für den deutschen Markt fördern wir zudem durch die regelmäßige Publikation von Research, etwa den einmal jährlich erscheinenden Hahn Retail Real Estate Report.



Immobilienvermögen under Management

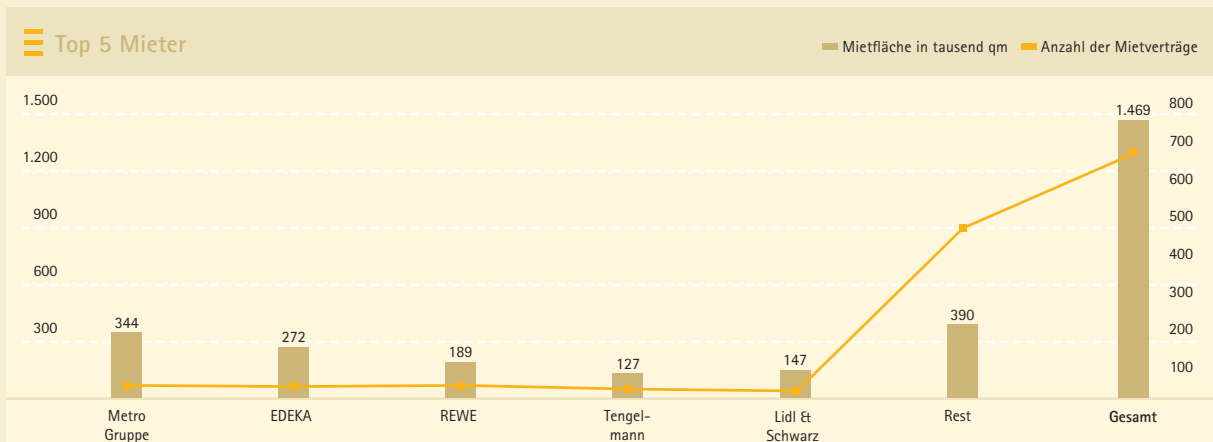


Die fünf größten Standorte:

Objekt	Objekttyp	Mietfläche in qm	Vermietungsquote in %	Zugang	Baujahr/ letztes Refurbishment	Investment in Mio. EUR
Friedrichshafen	Einkaufszentrum	40.000	100	2003	2002	40 – 50
Kaiserwiesen Fulda	Einkaufszentrum	36.000	100	2004	2004	50 – 60
Dortmund-Aplerbeck	Einkaufszentrum	34.000	98	2005	1974	50 – 60
Lübeck	SB-Warenhaus	29.000	100	2005	2007	40 – 50
Oberhausen	Retail Park	20.000	100	2005	2007	30 – 40

Gesamtportfolio nach Branchen (Basis Mieterträge)	in %	Durchschnittsmiete in EUR/qm
SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte	58	9,89
Baumärkte	22	7,44
Fachmärkte/ Einzelhandel/ Dienstleistungen	17	9,16
Sonstige (Büro/ Wohnen)	3	4,24
Gesamt	100	8,81

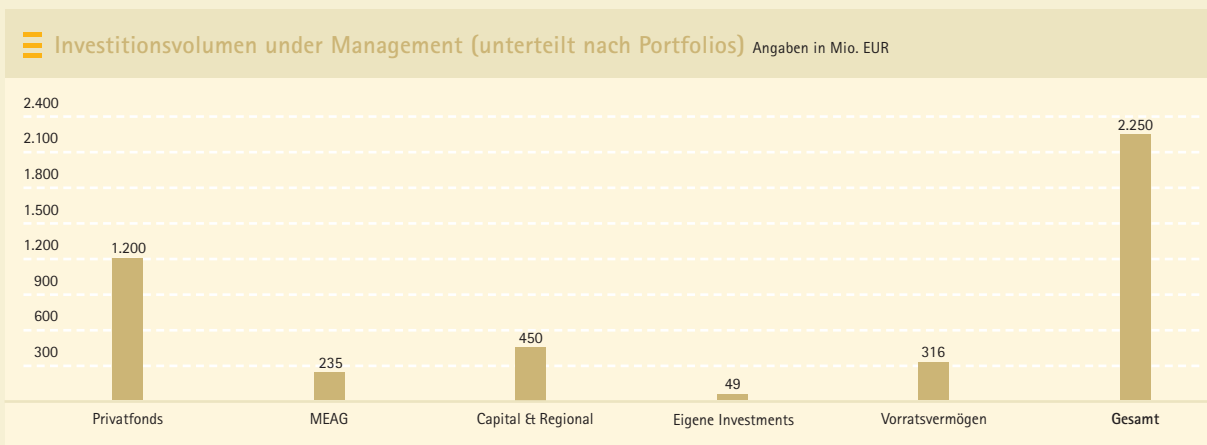
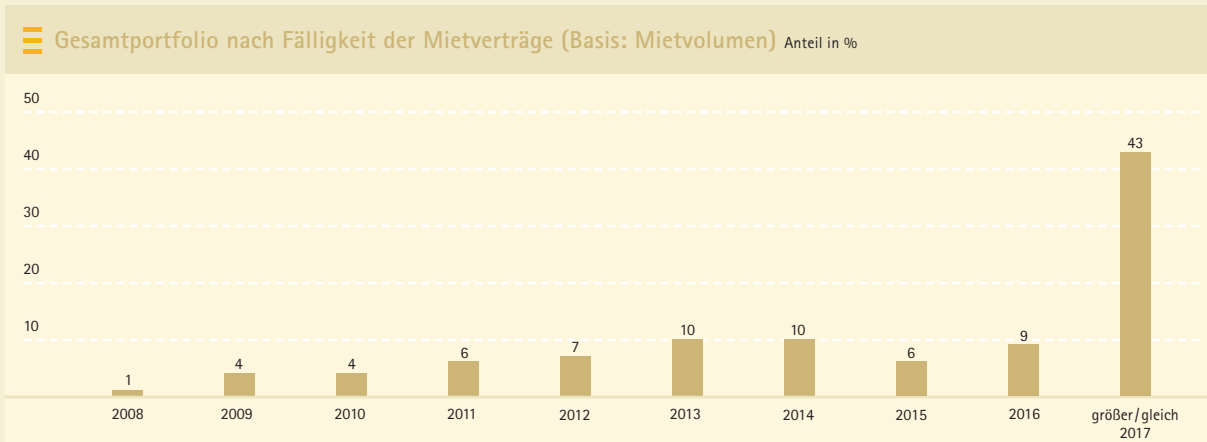
Kennzahlen Immobilienportfolio	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Vermietungsquote in %	96,9	95,6	95,2
Verwaltete Mietfläche in qm	1.469.000	1.366.000	1.328.000
Verwaltetes Mietvolumen in TEUR	155.194	133.665	122.594
Gesamtinvestitionsvolumen in Mrd. EUR	2,25	2,0	1,9



Das verwaltete Immobilienvermögen der Hahn Gruppe lag zum 31. Dezember 2007 bei rund 2,25 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg um 12,5 Prozent.

Die verwaltete Mietfläche von 1,469 Mio. qm verteilt sich auf 167 Standorte. Der jährlich auflaufende Mietzins belief sich auf 155,2 Mio. Euro, nach 133,7 Mio. Euro im Vorjahr. Die Vermietungsquote entsprach zum Jahresende 96,9 Prozent.





Lagebericht

- 30 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 40 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 49 Mitarbeiter
- 50 HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
- 50 Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB
- 52 Risikobericht
- 56 Vergütungsbericht
- 57 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 58 Prognosebericht





Geschäft und Rahmenbedingungen

Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

Überblick

Die Hahn Gruppe ist ein unabhängiger Manager und Co-Investor für Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt Großfläche. Mit einem gemanagten Immobilienvermögen von rund 2,3 Mrd. Euro in Deutschland ist die Hahn Gruppe Marktführer in ihrem Segment.

Der Bereich der großflächigen Einzelhandelsimmobilien umfasst im Wesentlichen SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Baumärkte, Fachmarkttagglomerationen, Retail Parks, Fachmarktzentren und Einkaufszentren. Die durch Hahn betreuten Objekte liegen ausschließlich in Deutschland, zum überwiegenden Teil in den alten Bundesländern.

Die Hahn Gruppe managt diese Immobilien für private und institutionelle Kunden. Außerdem erwirbt und veräußert sie Immobilien für ihre Kunden und für das eigene Portfolio. Als Fondsiniciator platziert die Hahn Gruppe geschlossene Immobilienfonds bei privaten Investoren und plant in Zukunft auch Fonds für institutionelle Anleger aufzulegen. Die Hahn Gruppe beteiligt sich darüber hinaus als Co-Investor.

Hahn verfolgt eine nachhaltige Wertentwicklungsstrategie aus der Perspektive eines langfristig orientierten Immobilieneigentümers. Zielsetzung ist es, die betreuten Immobilien auf lange Zeit in der Verwaltung zu behalten. Auch bei einem möglichen Wechsel der Immobilieninvestoren wird stets angestrebt, die Immobilie weiter zu managen. Die Hahn Gruppe deckt mit ihrem umfassenden Dienstleistungsspektrum den gesamten Immobilienlebenszyklus ab und erzielt damit wiederkehrende und einmalige Erträge. Der Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens führt dabei zu einer nachhaltigen Verbesserung der Ertragslage des Konzerns.

Optimierte Unternehmenssteuerung

Die Hahn-Gruppe verfügt über eine Unternehmenssteuerung im Sinne eines wertorientierten Managements. Ziel ist es, dabei den Unternehmenswert systematisch und kontinuierlich durch profitables Wachstum und Konzentration auf die Geschäftsfelder zu steigern.

Ein weiterentwickeltes, integriertes Controllingkonzept, wertorientierte Kennzahlen sowie Konzepte zum profitablen Wachstum und zur Effizienzsteigerung bilden dabei die wichtigen Elemente des Hahn-Managementsystems. Das Controlling steuert die Aktivitäten der Managementbereiche, unterstützt durch dezentrale Verantwortung und integrierte Systeme. Alle Managementbereiche greifen auf gepoolte Objektinformationen zurück. Im Customer-Relation-Management-System werden alle relevanten Dokumente jedes Objekts hinterlegt und sind jederzeit aktuell abrufbar.

Das Hahn-Portfoliomanagementsystem setzt darauf auf und führt qualitative und quantitative Daten aus internen und externen Datenquellen zusammen. Neben der Standort-, Markt- und Objektanalyse ermöglicht es, eine vollständige Bewertung der Immobilie und der einzelnen Portfolios nach internationalen Standards zu führen und es kann Risikoparameter sichtbar machen. Gleichzeitig stellt es den operativen Gesellschaften des Unternehmens das notwendige Planungstool zur Verfügung. Organisatorisch wird dem neuen Konzept durch ein vierstufiges Risikomanagement-System Rechnung getragen.

Das im Berichtsjahr implementierte Managementinformations-System stellt aggregierte wirtschaftliche Daten aus dem Portfoliomanagementsystem, dem Property Management und der operativen Buchhaltung dem Vorstand in Form von Ist- und Planwerten systemimmanent und quartalsmäßig zur Verfügung. Somit sind zeitnah operative und strategische Elemente verknüpft und unterstützen die regelmäßige maßnahmenorientierte interne und externe Kommunikation.

Konzernstruktur

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG umfasst die Konzern-Holding mit den Zentralfunktionen Portfolio Management, Rechnungswesen, Finanzierung, Recht und Investor Relations. Darunter angesiedelt sind die drei Geschäftsbereiche Trading, Management und Investment. Mit dem dort verankerten breiten immobilienwirtschaftlichen Leistungsspektrum ist die Hahn Gruppe Systempartner für Anbieter von Immobilien, für global agierende Einzelhandelskonzerne als potenzielle Mieter sowie für private und institutionelle Kunden.

Das Portfolio Management als immobiliennahe Zentralfunktion nimmt die fortlaufende Analyse und Überwachung des verwalteten Immobilienbestandes wahr. Das von Hahn entwickelte Portfoliomanagementsystem führt qualitative und quantitative Daten aus internen und externen Datenquellen zusammen und ermöglicht einen optimalen und schnellen Zugriff auf sämtliche aktuelle Bestandsdaten einzelner Immobilien. Dem Managementbereich (Asset-, Property- und Fonds-Management) stehen damit die notwendigen Informationen zur Verfügung, um die Wertschöpfung aus den betreuten Immobilienportfolios zu optimieren.

Der Geschäftsbereich Trading umfasst die Vermarktung von Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger sowie den Verkauf von Immobilien oder Anteilen an Objektgesellschaften. Die Aktivitäten des Tradings werden in der nicht operativ tätigen HAHN Trading GmbH abgebildet.

Im Geschäftsbereich Management sind die drei operativ tätigen Gesellschaften HAHN Asset Management, HAHN Property Management und HAHN Fonds Management zusammengefasst.

Die Asset-Management-Aufgaben innerhalb der Hahn Gruppe werden durch die HAHN Asset Management GmbH getätigt. Dazu zählen unter anderem alle Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung und Wertsteigerung der verwalteten Immobilienobjekte. Das Asset Management ist darüber hinaus für die Neu- und Nachvermietungstätigkeit verantwortlich und übernimmt in begrenztem Umfang auch die Neuentwicklung von Immobilien, überwiegend in Kooperation mit namhaften Projektentwicklern.

Auch das Center Management, welches für ausgesuchte größere Immobilienobjekte wahrgenommen wird, beispielsweise Fachmarkt- oder Einkaufszentren, ist in diesem Bereich angesiedelt. Die Abwicklung aller Ankaufstätigkeiten schließlich verantwortet das Einkaufsteam der HAHN Asset Management GmbH, das nach sorgfältiger Makro- und Mikroanalyse und unter Berücksichtigung von Portfolioaspekten seine Ankaufsentscheidungen fällt.

Die HAHN Property Management GmbH ist für die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Betreuung der Immobilie zuständig. Das kaufmännische Property Management umfasst insbesondere die laufende Mieterbetreuung, die Objektbuchhaltung und das Mahnwesen sowie die Verhandlung von Dienstleistungsverträgen. Das technische Property Management beinhaltet die Koordination von Instandhaltungsmaßnahmen, die technische Betriebsführung und das Energiemanagement. Vom infrastrukturellen Property Management werden allgemeine Serviceleistungen wie das Entsorgungs- und Parkflächenmanagement wahrgenommen.

Die HAHN Fonds Management GmbH ist umgegliedert worden aus dem Geschäftsbereich Trading in den Geschäftsbereich Management. Dies führt zu einer klareren Abgrenzung der Management- und Trading-Aktivitäten. Die Lageberichterstattung berücksichtigt diese organisatorischen Änderungen. Das Fonds Management ist zuständig für die Anlageentscheidungen und das Reporting bei allen Fondsprodukten der Hahn Gruppe.

Im Geschäftsbereich Investment werden die Co-Investments mit institutionellen Investoren und die konsolidierten eigenen Investments gebündelt. Die nicht operative Gesellschaft HAHN Investment GmbH bildet diese ab.

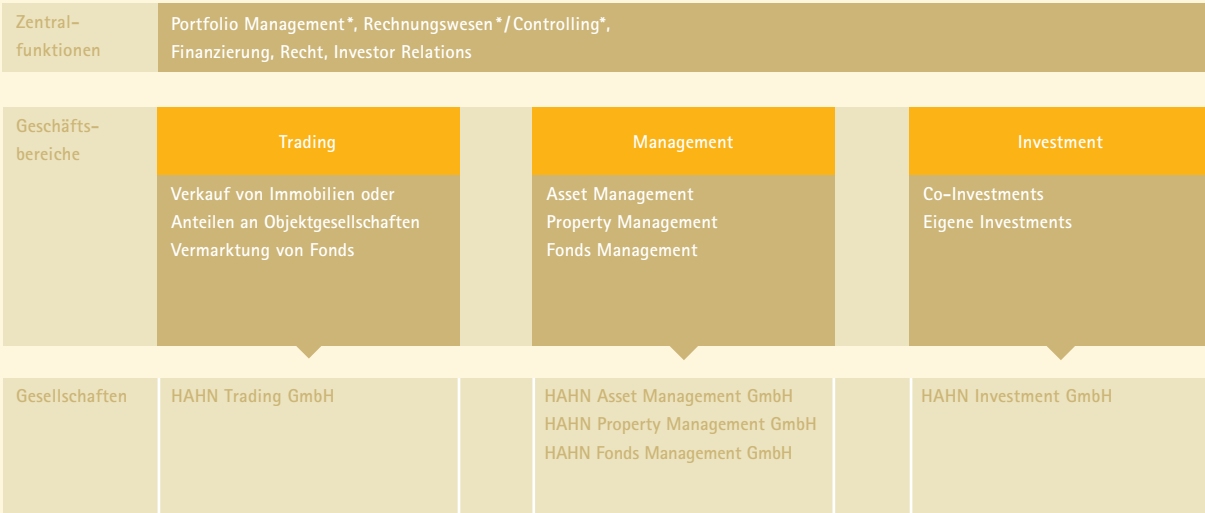
Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Während des Jahres 2007 hat sich das robuste Wirtschaftswachstum in Deutschland weiter fortgesetzt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 Prozent. Die Wachstumsrate liegt damit etwas niedriger als 2006, entspricht jedoch dem zweithöchsten Zuwachs, der seit dem Boomjahr 2000 erreicht worden ist. Kalenderbereinigt ergibt sich ein BIP-Wachstum um 2,6 Prozent, da 2007 insgesamt 1,6 Arbeitstage weniger zur Verfügung standen als 2006.

Impulse für das Wirtschaftswachstum in Deutschland kamen 2007 sowohl aus dem Ausland als auch aus dem Inland. Der Wachstumsbeitrag der inländischen Verwendung des Bruttoinlandsprodukts belief sich auf einen Prozentpunkt und war vor allem auf die Bruttoanlageinvestitionen zurückzuführen, die preisbereinigt um 4,9 Prozent höher lagen als 2006. Bei den Ausrüstungsinvestitionen in Maschinen, Anlagen und Fahrzeuge kam es zu einer Steigerung um 8,4 Prozent, womit sie – wie bereits in den beiden vorherigen Jahren – erneut einen der wichtigsten Wachstumstreiber darstellten. Die Bauinvestitionen erhöhten sich um 2,0 Prozent, wobei ein bemerkenswerter Unterschied zwischen Wohn- und Nichtwohnbauten festzustellen ist. Während die Investitionen in Nichtwohnbauten mit einem Plus von 4,3 Prozent ebenso stark anstiegen wie bereits im Vorjahr, blieben die preisbereinigten Wohnungsbauinvestitionen deutlich hinter dem Vorjahreswachstum zurück und stiegen nur noch um 0,3 Prozent.

Vom Konsum gingen insgesamt positive Wachstumseffekte aus, doch war der Beitrag zum BIP-Wachstum mit 0,2 Prozentpunkten relativ gering. Er verdankte sich zudem ausschließlich den steigenden Konsumausgaben des Staates, während sich beim privaten Konsum ein negativer Wachstumsbeitrag ergab. Die staatlichen Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 2,0 Prozent; die privaten Konsumausgaben gingen dagegen gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent zurück.

Hahn-Konzern



*Teil des Risikomanagementsystems

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr, preisbereinigt, verkettet	+1,8	+2,0	+2,0	+3,2	+1,2	+0,0	-0,2	+1,1	+0,8	+2,9	+2,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, Januar 2008

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zum 1. Januar 2007 die Erhöhung des allgemeinen Mehrwertsteuersatzes von 16 Prozent auf 19 Prozent in Kraft getreten ist. Angesichts der bevorstehenden Mehrwertsteuererhöhung dürfte eine Reihe ursprünglich für 2007 geplanter Konsumausgaben vorgezogen und noch in den letzten Wochen des Jahres 2006 getätigt worden sein.

Im Außenhandel hat sich der Unterschied zwischen dem Wachstum der Exporte und dem der Importe gegenüber dem Vorjahr vergrößert. Die Exporte erhöhten sich um 8,3 Prozent, während die Importe nur um 5,7 Prozent zunahm. Der preisbereinigte Exportüberschuss trug 1,4 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum bei.

Am Arbeitsmarkt hat sich die robuste Konjunktorentwicklung 2007 deutlich positiv ausgewirkt. So wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresdurchschnitt von gut 39,7 Millionen Erwerbstätigen erbracht, deren Zahl damit um 649.000 Personen oder 1,7 Prozent höher lag als im Jahr zuvor. Zugleich war dies der höchste Stand der Erwerbstätigkeit, der in Deutschland seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 erreicht worden ist. Die Zahl der Erwerbslosen verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung um 641.000 auf 3,6 Millionen Personen, was einem Rückgang um 15,1 Prozent entspricht.

Die Preisentwicklung hat sich 2007 deutlich beschleunigt. Dafür waren neben der Erhöhung der Mehrwert- und der Versicherungssteuer zu Jahresbeginn vor allem höhere Energiepreise ausschlaggebend. Der Verbraucherpreisindex für Deutschland stieg im Jahresdurchschnitt 2007 gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Prozent. Dies ist die höchste seit 1994 ermittelte Jahressteigerungsrate. Energieprodukte (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) verteuerten sich um 3,9 Prozent, wobei der Preisanstieg bei Strom mit + 6,8 Prozent am stärksten ausfiel. In der zweiten Jahreshälfte trugen vor allem sukzessive Preiserhöhungen bei Nahrungsmitteln zu dem deutlichen Anstieg der Jahresteuigerungsrate über die Zwei-Prozent-Marke bei. Im Unterschied dazu stiegen die Preise für langlebige Gebrauchsgüter, Bekleidung sowie Nachrichtenübermittlung weniger stark als die Verbraucherpreise insgesamt.

Einzelhandelsmarkt

Der Umsatz des deutschen Einzelhandels während des Jahres 2007 lag nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes nominal um 1,2 Prozent und real um 2,2 Prozent niedriger als im Vorjahr. Beim Vergleich der beiden Jahre 2006 und 2007 ist jedoch zu berücksichtigen, dass der allgemeine Umsatzsteuersatz in Deutschland zum 1. Januar 2007 um drei Prozentpunkte auf 19 Prozent erhöht worden ist. Es ist deshalb davon auszugehen, dass ein gewisser Teil der noch in den letzten Wochen des Jahres 2006 erzielten Einzelhandelsumsätze auf „Vorzieheffekte“ angesichts der bevorstehenden Mehrwertsteuererhöhung zurückzuführen war.

Die stärksten Umsatzrückgänge waren im Lebensmittel-Facheinzelhandel, bei Einrichtungsgegenständen, Haushaltsgeräten und Baubedarf sowie beim Versandhandel und beim sonstigen Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (beispielsweise Waren- und Kaufhäuser) zu verzeichnen. Besser entwickelten sich die Betriebstypen Fachmarkt und Discounter. Damit setzt sich die schon in den letzten Jahren beobachtete Zweiteilung des Marktes fort. Gewinner sind die preisorientierten großflächigen Formate sowie die im oberen Segment angeordneten Premiumformate, die weiterhin ein ordentliches Wachstum aufweisen. Zu den Verlierern zählen im mittleren Preissegment angeordnete Betriebsformen wie etwa traditionelle Fachgeschäfte und Kaufhäuser.

Immobilien-Investmentmarkt

International

Während des Jahres 2007 wurde das Geschehen an den globalen Immobilienmärkten – wie schon im Vorjahr – von einem robusten Konjunkturmilieu und einer regen Nachfrage nach Investment-Immobilien geprägt. Nach Angaben des internationalen Makler- und Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle haben sich die globalen Direktinvestitionen in gewerbliche Immobilien einschließlich Hotels 2007 gegenüber dem Rekordvolumen des Vorjahres um weitere 59 Mrd. US-Dollar erhöht. Mit insgesamt 759 Mrd. US-Dollar erreichten sie einen neuen Rekordwert, wobei Wohnimmobilientransaktionen und Transaktionen auf Gesellschaftsebene noch nicht berücksichtigt sind. Der Anteil grenzüberschreitender Transaktionen stieg auf 46 Prozent des globalen Transaktionsvolumens (2006: 43 Prozent).

Im Unterschied zu vielen anderen Jahren wurden jedoch im ersten Halbjahr 2007 höhere Umsätze registriert als in der zweiten Jahreshälfte, wobei regionale Unterschiede auftraten. Während von Januar bis Juni in allen untersuchten Regionen Rekordvolumina erreicht wurden, die sich insgesamt auf 394 Mrd. US-Dollar summierten, ging das Gesamttransaktionsvolumen im Zeitraum von Juli bis Dezember auf 365 Mrd. US-Dollar zurück. Der Rückgang war insbesondere auf deutlich niedrigere Transaktionsvolumina an den Märkten der USA und Großbritanniens zurückzuführen, die zusammen mehr als 50 Prozent der globalen Kapitalflüsse auf sich vereinigen.

Die nachlassende Dynamik im zweiten Halbjahr ist im Wesentlichen durch die Subprime-Krise in den USA sowie die dadurch ausgelöste Kreditverknappung zu erklären. Infolge dieser Entwicklungen haben seit Mitte 2007 insbesondere jene Investoren, die zuvor große Einzel- und Portfoliotransaktionen mit hohem Fremdkapitaleinsatz realisierten, deutlich an Marktbedeutung verloren. Andere, eigenkapitalstärkere Investoren hatten weniger Probleme beim Zugang zu Fremdkapital, sahen sich jedoch ebenfalls mit längeren Bearbeitungszeiten und höherem Aufwand für die Kreditprüfung sowie gestiegenen Finanzierungskosten konfrontiert. Aus diesem Grund und auch mit Blick auf die Entwicklung der Kaufpreise reagierten zahlreiche Investoren abwartend und hielten sich mit Neuengagements zurück.

Deutschland

Auch in Deutschland stiegen die Immobilien-Investmentumsätze 2007 noch einmal deutlich an und erreichten einen neuen historischen Höchststand. Das Transaktionsvolumen am Gewerbeimmobilienmarkt lag nach Angaben von Jones Lang LaSalle bei rund 55 Mrd. Euro und damit um 11 Prozent über dem Vorjahreswert.

Angesichts der globalen Entwicklungen, insbesondere der Liquiditätsengpässe an den Finanzierungsmärkten und der Verteuerung von Krediten, kam es auch in Deutschland zu einem Abflauen der Investmentaktivitäten. Dass die Investmentumsätze des vierten Quartals mit 13,2 Mrd. Euro dennoch überraschend hoch ausfielen und die Erwartungen vieler Marktteilnehmer übertrafen, war vor allem durch die Verkäufe des „Charlotte-Portfolios“ der Allianz und des Daimler-Chrysler-Areals in Berlin – zwei große Transaktionen oberhalb der Milliardengrenze – bedingt.

Mehr als die Hälfte des gesamten Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumens, 31,4 Mrd. Euro bzw. 57 Prozent, entfielen auf Büroobjekte. Bei den Einzelhandelsimmobilien verringerte sich das Transaktionsvolumen nach einem außergewöhnlich umsatzstarken Jahr 2006 von 18,5 Mrd. Euro auf 11,2 Mrd. Euro, lag damit aber nach wie vor deutlich über dem Niveau von 2005 (6,5 Mrd. Euro). Das entsprach einem Anteil von 21 Prozent des Gesamtumsatzes, womit Einzelhandelsimmobilien sich, gemessen an den Investmentumsätzen, als zweitstärkste Immobilien-Assetklasse etablieren konnten.

Mit 34,4 Mrd. Euro bzw. 63 Prozent des Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumens dominierten Portfoliotransaktionen erneut das Marktgeschehen. Größere Veränderungen gab es auf Seiten der Investoren: Eingeleitet durch das Schließen des Yield Gaps zur Jahresmitte 2007 und verstärkt durch die Auswirkungen der Subprime-Krise an den Finanzierungsmärkten, haben sich stark fremdkapitalorientierte Investoren weitgehend aus dem Markt zurückgezogen. Waren Private Equity Fonds und Hedge Fonds zu Jahresbeginn noch mit einem Anteil von 15 Prozent am Markt vertreten, so spielten sie im Herbst 2007 mit zwei Prozent nur noch eine sehr geringe Rolle.

Die stärkste Investorengruppe mit einem Anteil von 29 Prozent stellten nach Analysen von Jones Lang LaSalle die Asset/Fonds Manager, die vornehmlich auf eine weitere Erholung am Vermietungsmarkt mit steigenden Mieten setzen. Als Gewinner der Krisenszenarien an den Finanzmärkten gelten Investoren mit höheren Eigenkapitalquoten wie beispielsweise Immobilien-Aktiengesellschaften, die die zweitstärkste Investorengruppe stellten, sowie offene und geschlossene Immobilienfonds. Der Anteil dieser Investoren am Transaktionsvolumen nahm deutlich zu und dürfte auch 2008 weiter ansteigen.

Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt

International

Die 2007 in den kontinentaleuropäischen Ländern realisierten Investitionen in Einzelhandelsimmobilien werden von Jones Lang LaSalle mit insgesamt 28,2 Mrd. Euro beziffert und lagen damit um acht Prozent höher als im Jahr zuvor. Die Umsätze des vierten Quartals fielen jedoch mit 7,2 Mrd. Euro deutlich hinter das Ergebnis des entsprechenden Vorjahresquartals (10,1 Mrd. Euro) zurück. Ungeachtet dieses Rückgangs, der mit dem Anstieg der Finanzierungskosten und der Unsicherheit über die Preisentwicklung erklärt wird, war dies dennoch das vierthöchste Transaktionsvolumen, das in diesem Marktsegment jemals in einem vierten Quartal registriert wurde.

Insgesamt wurden im Laufe des Jahres 438 Einzelhandelstransaktionen in 25 kontinentaleuropäischen Ländern erfasst, an denen mehr als 250 Investoren beteiligt waren. Dabei waren die zehn größten Investoren für 24 Prozent des Gesamtvolumens verantwortlich. Generell standen in Kontinentaleuropa vor allem Shopping-Center und Fachmärkte (inklusive Supermärkte) im Fokus der Investoren, die in diese beiden Kategorien 17,6 Mrd. Euro bzw. 10,42 Mrd. Euro investierten. Insgesamt gelangten Marktbeobachter zu der Einschätzung, dass die Renditen für erstklassige Einzelhandelsimmobilien in Kontinentaleuropa sich gegenüber der Kreditkrise als resistent erwiesen haben.

Deutschland

7,3 Mrd. Euro bzw. 26 Prozent des im Gesamtjahr erreichten Transaktionsvolumens, bei dem Warenhaus-Transaktionen in 1-A-Einkaufslagen und Transaktionen unter 5 Mrd. Euro nicht berücksichtigt sind, entfielen auf Deutschland, das damit europaweit an erster Stelle vor Frankreich und Russland stand. Ein bemerkenswertes Indiz für das anhaltend hohe Interesse und die Bedeutung des deutschen Marktes für Investoren ist die Tatsache, dass rund 80 Prozent des während der letzten drei Jahre in Deutschland realisierten Investitionsvolumens von den 20 größten Investoren aufgebracht worden sind.

☰ Anteil einzelner Immobilien-Nutzungsarten am Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen 2007		
Nutzungsart	Transaktionsvolumen 2007 in Mrd. EUR	Anteil am Gesamt- transaktionsvolumen in %
Büroimmobilien	31,4	57
Einzelhandelsimmobilien	11,2	21
Gemischt genutzte Objekte	4,3	8
Logistik-/ Industrieimmobilien	2,6	5
Andere (Grundstücke, Hotels, Spezialimmobilien)	5,2	9

Quelle: Jones Lang LaSalle, 2008

Innerhalb Deutschlands verteilte sich das Transaktionsvolumen der Einzelhandelsimmobilien wie folgt auf die einzelnen Objekttypen bzw. Betriebsformen: Umsatzstärkster Immobilientyp waren Geschäfts- und Kaufhäuser mit einem Anteil von 26 Prozent. Shopping-Center/Einkaufszentren sowie Supermärkte lagen bei jeweils 23 Prozent. Die restlichen Objekttypen (Fachmarktzentren, Fachmärkte und Baumärkte) kamen auf einen Anteil von insgesamt 28 Prozent am Transaktionsvolumen.

Die Spitzenrenditen für deutsche Einzelhandelsimmobilien sind im Jahresverlauf ungeachtet der Kreditkrise relativ stabil geblieben. Bei Fachmarktzentren war im dritten Quartal 2007 zum ersten Mal seit 2003 ein leichter Anstieg der Spitzenrenditen um 25 Basispunkte zu verzeichnen. Bei Shopping-Centern lagen die Spitzenrenditen aufgrund starker Nachfrage auch im zweiten Halbjahr 2007 unverändert bei 4,5 Prozent; für Geschäftshäuser in erstklassigen Einzelhandelslagen ergaben sich durchschnittlich 4,7 Prozent. Bei den Spitzenmietpreisen von Einzelhandelsimmobilien ergaben sich gegenüber dem jeweiligen Wert des Vorjahresquartals deutliche Zuwächse in Größenordnungen zwischen 4,5 Prozent (Frankfurt am Main) und 8,3 Prozent (München).

Die Spitzenmietpreise für Einzelhandelsimmobilien stiegen im Jahresverlauf an den meisten deutschen Standorten deutlich an, wobei regionale Unterschiede sichtbar wurden. Beim Vergleich des vierten Quartals 2007 mit dem entsprechenden Vorjahresquartal ergaben sich die höchsten Steigerungen der Spitzenmietpreise mit 8,3 Prozent bzw. 7,9 Prozent in München und Berlin. In Düsseldorf, Hamburg und Frankfurt am Main erhöhten sich die Spitzenmieten um 5,3 Prozent, 5,0 Prozent bzw. 4,5 Prozent.

Markt für indirekte Immobilienanlagen

Im Jahr 2007 wurden in Deutschland insgesamt 4,5 Mrd. Euro Eigenkapital in geschlossene Immobilienfonds investiert (Quelle: Feri Rating & Research AG, „Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2008“). Im Vergleich zum Vorjahreswert von 4,96 Mrd. Euro entspricht dies einem Rückgang um 9,4 Prozent. Das Gesamtinvestitionsvolumen der geschlossenen Immobilienfonds einschließlich des aufgenommenen Fremdkapitals ging um fast 27 Prozent auf 8,22 Mrd. Euro zurück (Vorjahr: 11,2 Mrd. Euro). Der relativ große Unterschied zwischen der Entwicklung des platzierten Eigenkapitals und der Entwicklung des Gesamtinvestitionsvolumens erklärt sich zu einem beträchtlichen Teil dadurch, dass zahlreiche Initiatoren 2007 Opportunity-Dachfonds aufgelegt haben, die meist als reine Eigenkapitalfonds konzipiert worden sind.

Das Volumen der in Deutschland investierenden geschlossenen Immobilienfonds – das seit einigen Jahren tendenziell rückläufig ist, 2006 jedoch relativ stark angestiegen war – nahm 2007 auf 2,44 Mrd. Euro ab. Das platzierte Eigenkapital betrug 1,27 Mrd. Euro. Per saldo engagierten sich im Marktsegment der geschlossenen Deutschland-Immobilienfonds 14 Initiatoren weniger als im Vorjahr. 21 neu in den Markt eintretenden Anbietern standen 35 Unternehmen gegenüber, die 2007 nicht mehr aktiv waren.

Bei den Nutzungsarten der Investitionsobjekte geschlossener Deutschland-Immobilienfonds war, wie bereits im vorangegangenen Jahr, ein deutlicher Rückgang des Büroimmobilienanteils am Gesamtinvestitionsvolumen festzustellen. Dieser lag 2007 nur noch bei 33,7 Prozent, nachdem er 2005 und 2006 noch 57,3 Prozent bzw. 44,1 Prozent betragen hatte.

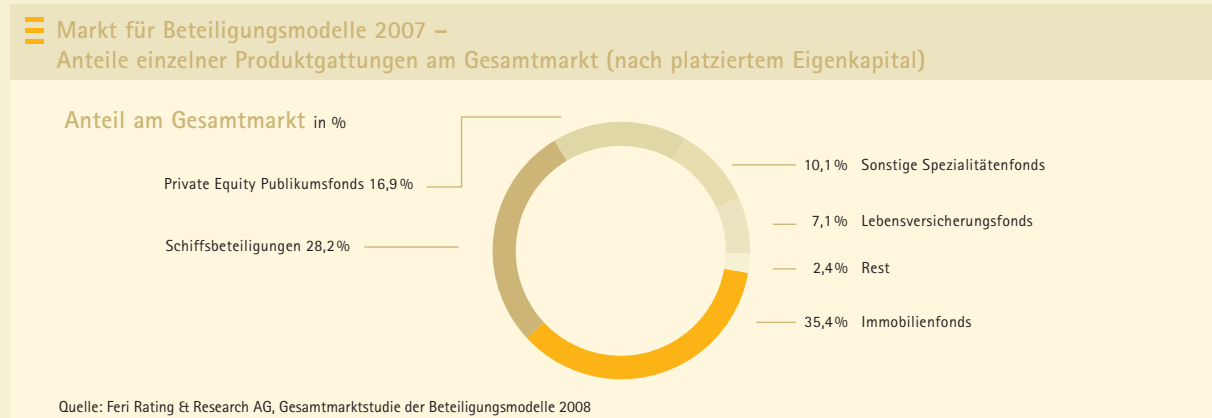
Auch der Anteil der Einzelhandelsimmobilien, der 2006 auf 20,9 Prozent angestiegen war, ging 2007 wieder zurück. Mit 15,7 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens zählen Einzelhandelsimmobilien jedoch weiterhin zu den drei häufigsten Nutzungsarten, in die geschlossene Immobilienfonds in Deutschland investierten.

Eine relativ starke Zunahme gab es bei Wohnimmobilien, deren Anteil sich von 11,1 Prozent im Jahr 2006 auf 21,7 Prozent im Jahr 2007 beinahe verdoppelte. Dagegen reduzierte sich der Anteil der Sozialimmobilien, auf die im Vorjahr 12,2 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens entfallen waren, um beinahe die Hälfte bis auf 6,8 Prozent.

☰ Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien 2007 nach Objekttyp

Immobilientyp/Betriebsform	Transaktionsvolumen 2007 in Mrd. EUR	Anteil am Gesamttransaktionsvolumen in %
Geschäfts-/ Kaufhäuser	2,8	26
Shopping-Center/Einkaufszentren	2,6	23
Supermärkte	2,6	23
Baumärkte	1,0	9
Fachmarktzentren < 10.000 qm	0,9	8
Einzelne Fachmärkte	0,7	6
Fachmarktzentren > 10.000 qm	0,6	5

Quelle: Jones Lang LaSalle, 2008



Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Konzern

Die Umsatzerlöse im Konzern lagen im Geschäftsjahr 2007 bei 130,0 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 1,6 Prozent. Die Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien und Anteilen an Objektgesellschaften haben sich entsprechend der Auflegung der Fondsmodelle entwickelt. Insbesondere die Managementenerlöse haben sich planmäßig deutlich erhöht. Aufgrund der strategiekonformen Ausweitung unseres Beteiligungsportfolios ergibt sich ein Anstieg der erwirtschafteten Mieterlöse in der Hahn Gruppe. Der Materialaufwand hat sich proportional zu den Verkaufserlösen verringert. Der gestiegene Personalaufwand spiegelt die Anpassung des Mitarbeiterstabs an die gewachsenen Herausforderungen der expansiven Geschäftsentwicklung wider. Im Zuge der starken Expansion in dem erfolgreichen Geschäftsfeld Management wurde in den Ausbau von Strukturen investiert, was im Wesentlichen zu den höheren operativen Belastungen geführt hat.

Die Hahn Gruppe hat im Berichtszeitraum zehn Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 169 Mio. Euro von Dritten angekauft. Zusätzlich wurden im Berichtszeitraum bereits in der Verwaltung befindliche Anteile an Objektgesellschaften mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 374 Mio. Euro von privaten Kunden zurückgekauft. Das summierte Gesamtvolumen der erworbenen Objekte betrug entsprechend 543 Mio. Euro. Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite der Immobilien lag bei über 6,5 Prozent.


Im Geschäftsjahr wurden von den erworbenen Objekten rund 258 Mio. Euro neu investiert, nach 250 Mio. Euro im Vorjahr. Rund 80 Mio. Euro davon entfielen auf private Anleger in Pluswertfonds. 130 Mio. Euro wurden in die Gemeinschaftsportfolios der institutionellen Partner Capital & Regional und MEAG investiert. Weitere 48 Mio. Euro waren eigene Investments in das Hahn-Portfolio.


Die nicht investierten Immobilien wurden in das Vorratsvermögen aufgenommen und sind u. a. vorgesehen für das Startportfolio des neu gegründeten HAHN FCP – German Retail Fund. Der spezialisierte Immobilienfonds, der im März 2008 neu gegründet wurde und sich an institutionelle Anleger richtet, kann damit eine gesicherte Einkaufspipeline von über 200 Mio. Euro aufweisen (siehe auch „Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“). Weiterhin sind Objekte aus dem Vorratsvermögen für eine Platzierung als Privatfonds vorgesehen. Die Laufzeiten der einzelnen Objektfinanzierungen sind auf die geplanten Halteperioden abgestimmt.


Das operative Ergebnis (EBIT) für den Konzern konnte sich im Berichtsjahr deutlich verbessern von 8,29 Mio. Euro auf 22,69 Mio. Euro. Aufgrund der Finanzierung des gestiegenen Anlage- und Vorratsvermögens stieg das negative Finanzergebnis um 9,69 Mio. Euro auf – 11,73 Mio. Euro. Den im Konzern erzielten Mieterlösen von 18,5 Mio. Euro standen Zinsaufwendungen von lediglich 15,5 Mio. Euro gegenüber. Das Konzernergebnis nach Steuern betrug 7,06 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (4,12 Mio. Euro) war dies eine Steigerung um 71,5 Prozent. Das Ergebnis je Aktie lag bei 0,59 Euro je Aktie.

Geschäftsbereich Trading

Der Geschäftsbereich Trading erzielte 2007 Umsatzerlöse in Höhe von 115,64 Mio. Euro (Vorjahr: 120,57 Mio. Euro). Die Mieterlöse erhöhten sich durch das vorübergehend ausgebaute Vorratsvermögen auf 15,96 Mio. Euro (Vorjahr: 3,41 Mio. Euro). Die Provisionserträge aus der Platzierung von Pluswertfondsanteilen reduzierten sich aufgrund geringerer Gebührensätze um 24,4 Prozent auf 3,2 Mio. Euro, trotz eines leicht erhöhten Emissionsvolumens.

 Ertragslage Konzern	Angaben in TEUR	2007	2006	2005
Umsatzerlöse		129.956	127.850	263.034
Sonstige betriebliche Erträge		1.280	643	469
Materialaufwand		88.948	105.919	237.529
Personalaufwand		6.080	4.909	4.490
Übrige Aufwendungen		13.222	9.157	10.353
EBITD		22.986	8.508	11.131
Abschreibungen		298	215	1.069
Finanzergebnis		- 11.735	- 2.042	- 7.421
Ergebnis vor Ertragsteuern		10.953	6.251	2.641
Ertragsteuern		3.891	2.133	1.593
Ergebnis nach Ertragsteuern		7.062	4.118	1.048

 Transaktionen	Angaben in Mio. EUR	2007
Einkäufe		169
Rückkäufe Privatfonds		374
Gesamt		543
Platzierungen Privatfonds		80
Co-Investments institutionelle Kunden		130
Eigene Investments		48
Summe Immobilieninvestitionen		258
Zugänge Vorräte		285
Vorratsimmobilien per 31.12.2006 (inkl. 15 Mio. PWF-Fondsanteile)		31
Vorratsimmobilien per 31.12.07		316

 Umsatzerlöse Trading	Angaben in TEUR	2007	2006
Verkäufe / Platzierungen		96.374	112.845
davon Provisionen		3.195	4.227
Mieterlöse Vorratsvermögen		15.955	3.410
Sonstige Erlöse		118	83

Die Hahn Gruppe platzierte 2007 Pluswertfondsanteile im Volumen von insgesamt 80 Mio. Euro (Vorjahr: 73 Mio. Euro) bei privaten Kunden. Dies entspricht einem platzierten Eigenkapital von rund 35 Mio. Euro, nach 31 Mio. Euro im Vorjahr. Mit dem Pluswertfonds 143 wurde dabei der größte Fonds der Privatfonds der Unternehmensgeschichte platziert. Der Fonds mit einem Gesamtvolumen von 65 Mio. Euro investiert in ein Portfolio aus vier SB-Warenhäusern und einem Fachmarktzentrum in Bergheim, Celle, Iserlohn, Oberhausen und Witten. Mit der Einbindung fünf verschiedener Immobilien erreicht der Fonds eine höhere Diversifikation gegenüber Einzelobjekten bei einer gleichzeitig attraktiven Rendite. Der Vertrieb des Fonds, dessen Immobilien mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit bis 2018 an bonitätsstarke Einzelhandelsunternehmen vermietet sind, wurde in der zweiten Jahreshälfte des Jahres in nur wenigen Monaten erfolgreich abgeschlossen.

Für die Hahn Gruppe steht bei allen Immobilieninvestitionen der nachhaltige wirtschaftliche Erfolg im Vordergrund. Neue Immobilienobjekte für Privatfonds werden deshalb sehr selektiv ausgewählt. Dabei handelt es sich ausschließlich um Core-Investitionen. In der Regel sind dies Immobilien, die bereits zum Auflagezeitpunkt voll vermietet sind. Mit langjährigen, über 10 bis 15 Jahre laufenden Mietverträgen ausgestattet, besteht die größtmögliche Sicherheit, dass der Kapitaldienst für die Fondsobjekte bedient wird und darüber hinaus attraktive Ausschüttungen für die Anleger erwirtschaftet werden können.

Das operative Ergebnis (EBIT) im Geschäftsbereich Trading hat sich in 2007 verdoppelt von 8,27 Mio. Euro auf 16,4 Mio. Euro. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein großer Teil dieses Anstiegs durch Zinsaufwendungen für die Finanzierung des vorübergehend ausgebauten Vorratsvermögens kompensiert wird.

Geschäftsbereich Management

Die Umsatzerlöse im Geschäftsbereich Management haben sich mit 13,07 Mio. Euro im vergangenen Jahr deutlich erhöhen können. Gegenüber dem Vorjahr (7,17 Mio. Euro) entspricht dies einem Anstieg um 82,3 Prozent. Diese erfreuliche Entwicklung wurde von allen drei Managementbereichen (Asset-, Property- und Fonds-Management) getragen. Der Anstieg unterstreicht zugleich die zentrale Bedeutung der sich strategiekonform entwickelnden Managementaktivitäten für die Hahn Gruppe.

Das Asset Management verzeichnete einen Anstieg der Umsatzerlöse um 67,4 Prozent auf 4,77 Mio. Euro (Vorjahr: 2,85 Mio. Euro). Haupttreiber dieser positiven Entwicklung war zum einen ein Anstieg der Vermietungsleistung. Die vermittelte Fläche aus der Neu- und Nachvermietung erhöhte sich 2007 gegenüber dem Vorjahr um 7,5 Prozent auf 41.600 qm. Auch konnte das Center Management erfolgreich ausgeweitet werden, indem für einige Bestandsobjekte Mandate durch die Betreiber gewonnen werden konnten. Schließlich profitierte das Asset Management auch von der Abrechnung der Asset-Management-Leistungen bei dem in Partnerschaft entwickelten Einkaufszentrum „Mönkhof Karee“ in Lübeck. Das Objekt war bereits zum Zeitpunkt der Eröffnung am 31. Oktober 2007 voll vermietet.

Im Property Management legten die Umsatzerlöse um 31,3 Prozent auf 4,15 Mio. Euro zu (Vorjahr: 3,16 Mio. Euro). Der Anstieg spiegelt den Ausbau des betreuten Vermögens von 2,0 auf 2,25 Mrd. Euro wider. Vereinzelt konnten aber auch Gebührenerhöhungen am Markt durchgesetzt werden. Das Property Management hat sich in 2007 konsequent auf Effizienzsteigerungen in der Verwaltung der Hahn-Immobilien ausgerichtet und eine Optimierung der Prozesse, Datenbestände und IT-Strukturen abgeschlossen. So ist es nun – unter Einbindung externer Dienstleistungsunternehmen – jederzeit flexibel möglich, größere Investitionsvolumina aus dem In- und Ausland in die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Objektbetreuung zu integrieren.

Segment Trading		Angaben in TEUR	
		2007	2006
Umsatz		115.642	120.565
EBIT		16.404	8.267
Vorratsimmobilien		316.731	15.956

Vertrieb Pluswertfonds			
Objekt	Objektart	Platziertes Investitions- volumen	Platziertes Eigenkapital
Pluswertfonds 141 – Oberhausen*	Retail Park	15	6
Pluswertfonds 143 – Bergheim, Celle, Iserlohn, Oberhausen, Witten	4 SB-Warenhäuser, Fachmarktzentrum	65	29

* Teilplatzierung 40 Prozent

Kennzahlen Privatfonds		2007	2006	2005
Anzahl aufgelegte Fonds		151	149	145
Vertriebenes Investitionsvolumen in Mio. EUR		80	73	76
Vertriebenes Eigenkapital in Mio. EUR		35	31	33

Umsatzerlöse Management		Angaben in TEUR	
		2007	2006
Asset Management		4.767	2.848
Property Management		4.148	3.161
Fonds Management		1.950	1.164
Performance Fees		2.200	–

Segment Management		Angaben in TEUR	
		2007	2006
Umsatz		13.065	7.173
EBIT		5.895	1.488
Vermietungsleistung (Neu- und Nachvermietung) in qm		41.600	38.700
Verwaltetes Mietvolumen (Jahresmietzins)		155.194	133.665
Betreute Gesamtfläche in qm		1.469.000	1.366.000

Im Verbund mit dem Asset Management hat sich die Hahn Gruppe damit die Möglichkeit geschaffen, Eigentümern von Einzelhandelsimmobilienportfolios professionelles Immobilienmanagement europaweit anzubieten. Dabei besteht die Option, Hahn-Dienstleistungen selektiv abzurufen, ohne dass die Hahn Gruppe sich als Co-Investor oder Fonds Manager betätigt.

Das Fonds Management konnte die Umsatzerlöse ebenfalls steigern, von 1,16 Mio. Euro auf 1,95 Mio. Euro. Im Privatkundenbereich standen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Servicequalität im Vordergrund. Mit der zuletzt an den Finanzmärkten zu beobachtenden Verunsicherung gewinnt eine zeitnahe und offene Anlegerkommunikation weiter an Bedeutung. Die Fonds Manager der Hahn Gruppe arbeiteten daher konsequent an der Optimierung effizienter Reportingstrukturen, um den Kunden zeitnah anlegerspezifische Informationen über die verwalteten Fonds zur Verfügung stellen zu können. Hahn nutzte darüber hinaus verstärkt die Kommunikationsstrukturen zu den in den Fonds tätigen Beiräten, die als erste Anlaufstelle für die Zeichner und Gesellschafter geschlossener Immobilienfonds eine wichtige Vermittlungsfunktion zwischen den Anlegern und der Fondsgesellschaft darstellen.

In 2007 hat die Hahn Gruppe zahlreiche Anteile an Privatfonds mit einem Rückkaufsvolumen von insgesamt 374 Mio. Euro, die außerhalb der Spekulationssteuerfrist lagen, von privaten Anlegern zurückerworben. Für die Anleger ergaben sich bei einer Beteiligungslaufzeit von durchschnittlich 14 Jahren Gesamtmittelrückflüsse von bis zu 313 Prozent. Im Durchschnitt lagen die Gesamtmittelrückflüsse inkl. aller Ausschüttungen und des kalkulatorischen Steuervorteils bei rund 210 Prozent. Ein Großteil der Objekte wird im Laufe des Jahres 2008 weiterveräußert werden.

Die Hahn Gruppe beabsichtigt in 2008 in Kooperation mit der LRI Invest S.A. die Auflage des HAHN FCP – German Retail Fund. Hierzu finden sich Ausführungen im Prognosebericht. Die für den institutionellen Fonds erforderlichen Management- und Reportingstrukturen wurden weiter ausgebaut und optimiert. Die Hahn Gruppe positioniert sich damit als umfassender Fonds Manager für den privaten und semi-professionellen Anleger sowie institutionellen Investor mit auf diese Gruppe zugeschnittenen Produktlösungen (Pluswertfond, Private Placement, FCP).

Separat ausgewiesen sind die Performance Fees, die die Hahn Gruppe zum Jahresende 2007 für das erfolgreiche Management ihrer institutionellen Co-Investments erwirtschaftet hat. Diese Performance Fees beliefen sich auf insgesamt 2,2 Mio. Euro.

Analog zum deutlich gestiegenen Umsatzvolumen konnte sich das operative Ergebnis des Geschäftsbereichs Management mit 5,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,49 Mio. Euro) fast vervierfachen. Die EBIT-Marge lag bei rund 47 Prozent.

Geschäftsbereich Investment

Im Berichtszeitraum hat die Hahn Gruppe ihre Co-Investments mit Capital & Regional plc und der MEAG deutlich ausbauen können. In das Gemeinschaftsportfolio mit Capital & Regional wurden sechs Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 85 Mio. Euro übergeben. Dazu zählten vier SB-Warenhäuser in Lauchhammer, Taufkirchen, Kreuztal und Marl sowie je ein Einkaufs- und ein Fachmarktzentrum in Hameln bzw. Bochum. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Portfolios belief sich zum Jahresende 2007 auf rund 450 Mio. Euro.

Für das Gemeinschaftsportfolio mit der MEAG wurden zum Jahresende zwei Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 45 Mio. Euro erworben. Dabei handelte es sich um ein SB-Warenhaus in Berlin-Spandau und ein Einkaufszentrum in Bergisch Gladbach. Der Übergang der beiden Objekte erfolgt in 2008. Das Investitionsvolumen des gesamten Portfolios liegt damit bei rund 235 Mio. Euro. Noch in diesem Jahr soll das vereinbarte Zielvolumen von 300 Mio. Euro erreicht werden.

Investitionen Capital & Regional Portfolio			
Objekt	Mietfläche in qm	Investmentvolu- men in Mio. EUR	Vermietungs- quote in %
Lauchhammer	17.675	10 – 20	100
Kreuztal	6.369	10 – 20	100
Hameln	16.893	20 – 30	98
Taufkirchen	5.000	< 10	100
Marl	8.795	10 – 20	100
Bochum	10.039	< 10	95
Zugänge per 31.12.2007	65.000	> 85	99

Investitionen MEAG Portfolio			
Objekt	Mietfläche in qm	Investmentvolu- men in Mio. EUR	Vermietungs- quote in %
Berlin-Spandau	8.240	10 – 20	100
Bergisch Gladbach	11.513	20 – 30	100
Zugänge per 31.12.2007	20.000	> 45	100

* Übergang in 2008

Eigene Investments			
Objekt	Mietfläche in qm	Investmentvolu- men in Mio. EUR	Vermietungs- quote in %
Lübbecke	7.648	< 10	100
Erfstadt	12.850	20 – 30	100
Diez	11.130	10 – 20	100
Zugänge per 31.12.2007	32.000	rd. 48	100

Segment Investment		2007	2006
Angaben in TEUR			
Mieterlöse eigene Investments		2.508	253
Beteiligungserträge		441	315
Vermögen		68.345	19.967

Das Portfolio mit eigenen Investments wurde zum Jahresende 2007 auf rund 49 Mio. Euro erhöht. Die neu aufgenommenen Immobilienobjekte Lübecke, Erfstadt und Diez versprechen Entwicklungschancen und sollen mittelfristig im Portfolio verbleiben.

Die Mieterlöse aus den eigenen Investitionen betrugen 2,51 Mio. Euro, nach 0,3 Mio. Euro im Vorjahr. Das EBIT erhöhte sich entsprechend von 0,2 Mio. Euro auf 2,1 Mio. Euro.

Der stetige Ausbau der Gemeinschaftsportfolios mit der MEAG und mit Capital & Regional plc hat zu einem Anstieg der Beteiligungserträge von 0,32 Mio. Euro auf 0,44 Mio. Euro geführt. Diese Einkünfte werden nicht operativ ausgewiesen, sondern sind Bestandteil des Finanzergebnisses.

Der Konzern strebt an, bei allen in der Zukunft aufzulegenden institutionellen Immobilienfonds als Co-Investor beteiligt zu sein, um so an den Wertsteigerungschancen der Objekte stärker zu partizipieren und zugleich eine größtmögliche Interessensallianz mit den Investoren zu erreichen. Von einem weiteren Ausbau des Vermögens im Geschäftsbereich Investment werden die Erträge des Geschäftsbereichs nachhaltig profitieren.


Finanz- und Vermögenslage


Cashflow


Der stark gewachsene Konzernüberschuss bildet die Basis für die sehr gute operative Entwicklung des Cashflows. In der Entwicklung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit spiegelt sich der strategische Aufbau des Beteiligungsportfolios wider. Die Finanzierung der langfristig angebotenen Objekte ist im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit dargestellt. Die Finanzierung der kurzfristig angebotenen Objekte ist im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit enthalten. Gemäß unserer Exit-Strategie für das Jahr 2008 erwarten wir eine Umkehrung dieser Effekte im kommenden Berichtsjahr. Insgesamt führen alle Vorgänge nur zu einem moderaten Rückgang der liquiden Mittel, was unsere starke externe Finanzierungskraft unter Beweis stellt.


Konzernbilanz

Die Bilanz spiegelt die strategische Neuausrichtung in den Geschäftsfeldern der Hahn Gruppe wider. Investitionen in die IT-Strukturen erhöhten das immaterielle Anlagevermögen. Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in den Sachanlagen ermöglichen die Partizipation an künftigen Wertsteigerungspotenzialen ausgewählter Immobilienobjekte. Dies führte im Wesentlichen zum ausgewiesenen Anstieg der Sachanlagen auf 52,8 Mio. Euro sowie zur ausgewiesenen Erhöhung der langfristigen Verschuldung. Die geplanten Exit-Strategien für das Jahr 2008 führten zum Anstieg der Vorräte auf 323 Mio. Euro. Die temporäre Finanzierung der angebotenen Objekte spiegelt sich überwiegend in der kurzfristigen Verschuldung der Gruppe wider. Als Folge dieser Expansionsstrategie wird eine vorübergehend verminderte Eigenkapitalquote von 9,1 Prozent ausgewiesen. Nach Vermarktung der angebotenen Objekte wird sich die Eigenkapitalquote wieder deutlich erhöhen.

 Investments	Angaben in Mio. EUR	Investment- volumen	Hahn-Anteil	Wert
Capital & Regional Portfolio		450	10,54%	14
MEAG Portfolio		235	3,3%	3
Eigene Investitionen		49	100%	49
Summe		734	—	66

 Kapitalflussrechnung	Angaben in TEUR	2007	2006	2005
Konzernjahresüberschuss		7.062	4.118	1.048
Cashflow		6.785	4.134	2.763
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		5.537	4.597	9.848
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		- 46.785	- 3.585	- 3.979
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		39.255	17.812	- 7.113
Veränderung liquide Mittel		- 1.993	18.824	- 1.244

 Aktiva	31.12.2007		31.12.2006		31.12.2005	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	346	0,08	117	0,14	127	0,12
Sachanlagen	52.801	12,04	3.956	4,63	9.671	8,77
Finanzanlagen	15.241	3,48	17.644	20,67	13.981	12,68
Sonstige langfristige Aktiva	2.233	0,51	3.217	3,77	4.193	3,80
Vorräte	323.324	73,76	19.374	22,70	68.820	62,43
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	44.427	10,13	41.043	48,09	13.435	12,19
Bilanzsumme	438.372	100,00	85.351	100,00	110.227	100,00

 Passiva	31.12.2007		31.12.2006		31.12.2005	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	39.760	9,07	34.138	40,00	10.981	9,96
Langfristige Schulden	51.624	11,78	9.370	10,98	18.327	16,63
Kurzfristige Schulden	346.988	79,15	41.843	49,02	80.919	73,41
Bilanzsumme	438.372	100,00	85.351	100,00	110.227	100,00

Finanzmanagement

Die zentrale Abteilung Finanzen übernimmt die Finanzierungstätigkeit für die Hahn Gruppe gemäß konzernweit festgelegter Richtlinien. Im Rahmen des Finanzmanagements koordiniert sie Finanzierungslösungen für Objektankäufe, Fondskonstruktionen, Co-Investitionen und eigene Vermögenswerte.

Bei der Finanzierung von Immobilienobjekten bedient sich die Hahn Gruppe i. d. R. Finanzierungslösungen, die sich auf die Einzelobjektebene beziehen. Die Non-Recourse-Darlehen sind besichert durch die Immobilie und langfristig gesicherte, stabile Cashflows von bonitätsstarken Mietern, ohne weitere Durchgriffsmöglichkeiten auf den Hahn-Konzern.

Im Konzernanhang finden sich weitere detaillierte Informationen und Erläuterungen zur Finanzierung der Hahn Gruppe wie zum Beispiel zur Finanzierungsstruktur, zu Darlehensfälligkeiten und Kreditkonditionen.

Das konzernübergreifende Finanzmanagement der Hahn Gruppe umfasst das Cash- und Liquiditätsmanagement, Vermögens- und Kapitalstrukturmanagement sowie das Management von Marktpreisrisiken (Zinsen, Derivate, Währungen). Mögliche Veränderungen der Rahmenbedingungen und Einzelrisiken werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend überwacht und analysiert.

Mitarbeiter

Experten-Know-how, Einsatz und Ideen ihrer Mitarbeiter prägen die Zukunftskompetenz der Hahn Gruppe. Durch ihr Engagement tragen die Mitarbeiter entscheidend dazu bei, dass sich Kunden, Investoren und Geschäftspartner für den Konzern entscheiden. Wir werden daher die individuellen Kompetenzen unserer Mitarbeiter durch die Förderung eines guten Arbeitsklimas, exzellenter Aus- und Fortbildung sowie leistungsgerechter Incentives weiter kontinuierlich ausbauen.

Die Hahn Gruppe zählte am 31. Dezember 2007 insgesamt 75 Mitarbeiter. Dies waren 17 Mitarbeiter mehr als im vergangenen Jahr. Im Jahresdurchschnitt waren 71 Mitarbeiter beschäftigt. Wir haben uns insbesondere in unseren Kernkompetenzen Asset- und Property-Management durch Spezialisten verstärkt. Damit sind wir in der Lage, den gewachsenen Anforderungen des Marktes kompetent Rechnung zu tragen.

Die Aus- und Fortbildung unserer Fachkräfte von Morgen hat für uns als Immobilienspezialist einen sehr hohen Stellenwert. Unsere Mitarbeiter erweitern fortlaufend ihre beruflichen Kenntnisse in ihren Arbeitsgebieten durch auf die individuellen Bedürfnisse angepasste Weiterbildungsprogramme. Durch diese permanente, stets auf dem aktuellen Stand gehaltene Fortbildung gewinnen unsere Fachkräfte neue Zukunftsperspektiven und gewährleisten für die Arbeit im Unternehmen eine höhere Motivation, Qualifikation und darüber hinaus Expertise bei den Geschäftspartnern und Kunden.

Gute Fachkräfte sind für die Expansionsstrategie der Gruppe wichtiger denn je. Kompetenz und Einsatz der Mitarbeiter werden vom Vorstand als wesentliche Einflussgrößen für den zukünftigen Erfolg der Hahn Gruppe gesehen. Der Arbeitsmarkt der Zukunft wird nach Einschätzung der Fachleute von wachsendem Fachkräftemangel gekennzeichnet werden. Die Hahn Gruppe wird deshalb zur Erreichung ihrer Wachstumsziele die vorhandenen Personalentwicklungsmaßnahmen optimieren und systematisieren. Die ersten Schritte hierfür wurden in 2007 begonnen: Wir haben in Zusammenarbeit mit einer internationalen Personalberatung ein langfristiges Personalmanagementkonzept als Weiterentwicklung des bestehenden Personalwesens erarbeitet. Die strategischen Inhalte wurden unter Einbeziehung sämtlicher Hierarchieebenen erarbeitet und orientieren sich an den individuellen Anforderungen des Unternehmens.

Die sich daraus ergebende Optimierung und Systematisierung des Personalmanagements umfasst insbesondere die Definition abgestufter Mitarbeiter-Kompetenzmodelle und die Ableitung durchgängiger Zielvereinbarungs- und Zielüberprüfungsprozesse sowie die Bestimmung der dafür erforderlichen PE-Programme. Im Mittelpunkt steht weiterhin der Ausbau des Personalmarketings, die Verbesserung der internen Kommunikation und die Gestaltung von leistungsorientierten Vergütungsmodellen. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ist auf die Jahre 2008 und 2009 ausgelegt.

Wir sind zuversichtlich, die Hahn Gruppe mit den genannten Instrumenten als „Employer of Choice“ noch erfolgreicher in der Immobilienbranche positionieren zu können. So wollen wir neue Talente gewinnen und die bestehenden Mitarbeiter stärker an das Unternehmen binden.

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist die operative geschäftsführende Holding der Hahn Gruppe. 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 Unternehmen der Hahn Gruppe die Konzernleitungsfunktionen zur Verfügung. Aufgrund der im Berichtsjahr erfolgten Neuausrichtung sind in der Holding Investitionen insbesondere in IT-Strukturen geflossen.

Weiterhin stellt die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für die Unternehmen der Hahn Gruppe zentrale Finanzierungsdienste zur Verfügung. Daher sind vor dem Hintergrund der strategischen Ausweitung des Beteiligungsportfolios – die zum Teil auch durch Tochtergesellschaften der Holding erfolgte – höhere Forderungen an verbundene Unternehmen sowie gestiegene Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu verzeichnen.

Die Umsatzerlöse wurden überwiegend durch die Platzierungen Oberhausen erwirtschaftet. Für die Vermittlung von Anlegern erhält die Gesellschaft grundsätzlich eine Eigenkapital-Vermittlungsgebühr.

Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB

Das gezeichnete Kapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Höhe von 12.000.000 Euro setzt sich ausschließlich aus 12.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien zusammen. Die Stückaktien repräsentieren einen nominalen Wert von 1,00 Euro. Alle Aktien verleihen die gleichen Rechte.

Das Vorstandsmitglied Bernhard Schoofs als Inhaber von 100.000 Aktien sowie die HAHN-Holding GmbH haben sich gegenüber der Concord Effekten AG verpflichtet, innerhalb eines Zeitraums von bis zu 24 Monaten ab dem Datum der Notierungsaufnahme, dem 30. Oktober 2006, keine dem Veräußerungsverbot unterliegenden Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Concord Effekten AG 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. Nach zwölf Monaten entfällt das Veräußerungsverbot für 20 Prozent, nach 18 Monaten für weitere 60 Prozent der jeweils dem Veräußerungsverbot unterliegenden Aktien. Nach 24 Monaten entfällt das Veräußerungsverbot insgesamt. Derzeit unterliegen noch 80.000 Aktien der insgesamt zum Stichtag bestehenden 100.000 Aktien des Vorstandsmitglieds Bernhard Schoofs dem Veräußerungsverbot. Dem Veräußerungsverbot der von der HAHN-Holding GmbH zum Stichtag gehaltenen Aktien von insgesamt 9.477.500 unterliegen noch 7.544.640 Aktien.

Ausgenommen von dem Veräußerungsverbot der von der HAHN-Holding GmbH gehaltenen Aktien zum Stichtag sind daher 1.932.860. Teilweise wurden hiervon Mitgliedern des Vorstands, Herrn Bernhard Schoofs und Herrn Norbert Kuhn, Erwerbsoptionen eingeräumt (beide zusammen insgesamt bis zu 425.000 Aktien). Sollten diese Optionen ausgeübt werden, tritt für die Optierenden eine entsprechende 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 geregelten Markt/General Standard handelbaren Aktien und eine für die mit dem Veräußerungsverbot belegten und damit nicht handelbaren Aktien der Altaktionäre.

Dem Vorstand ist zum Stichtag nur eine Beteiligung am Kapital der Gesellschaft bekannt, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreitet. Dabei handelt es sich um die Beteiligung der HAHN-Holding GmbH i. H. v. 78,98 Prozent. Die Anteile an der HAHN-Holding GmbH werden i. H. v. 79 Prozent von Herrn Michael Hahn gehalten. Zusätzlich hält Herr Michael Hahn zum Stichtag 10.000 Aktien persönlich, so dass er und die HAHN-Holding GmbH gemeinsam 79,06 Prozent der Anteile an der Gesellschaft halten.

Sonderrechte, insbesondere solche, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Arbeitnehmer der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und der Konzerngesellschaften sind nicht derart am Kapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG beteiligt, dass eine nicht unmittelbare Ausübung der Kontrollrechte durch die Arbeitnehmer stattfände. Aufgrund der Inhaberaktien liegen der Gesellschaft keine verlässlichen Angaben über Aktionäre und damit einem eventuellen privaten Aktienbesitz von Arbeitnehmern vor.

Die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft werden vom Aufsichtsrat nach den Bestimmungen der §§ 84 und 85 Aktiengesetz ernannt und abberufen. Gemäß § 5 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Im Übrigen sieht die Satzung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG keine von den gesetzlichen Regelungen abweichenden Bestimmungen vor.

Die Satzung sieht in § 16 Abs. 1 abweichend von der gesetzlichen Grundregel in § 179 Abs. 2 Aktiengesetz vor, dass die Hauptversammlung – soweit gesetzlich nicht eine größere Mehrheit vorgesehen ist – mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen über Änderungen der Satzung beschließen kann. In den Fällen, in denen das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Kapitals vorschreibt, genügt, soweit dies gesetzlich zulässig ist, die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Die Satzung ermächtigt in § 10 Abs. 2 zudem den Aufsichtsrat, Änderungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.

Die satzungsmäßige Bestimmung einer geringeren Kapitalmehrheit für Satzungsänderungen verschafft der Gesellschaft und der Hauptversammlung größere Flexibilität und entspricht üblicher aktienrechtlicher Praxis.

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. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen auszuschließen.

Darüber hinaus wurde die Gesellschaft von der Hauptversammlung am 17. August 2006 ermächtigt, eigene Aktien in einem Volumen von bis zu 10 Prozent des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz zu erwerben. Der Erwerb kann über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebotes erfolgen. Die Ermächtigung endete am 16. Februar 2008.

Risikobericht

Unsere Risikopolitik entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen und den Unternehmenswert zu steigern, wobei wir versuchen, unangemessene Risiken weitestgehend zu vermeiden oder zu steuern. Da das Risikomanagement ein integraler Bestandteil der Planung und Ausführung unserer Geschäftsstrategien ist, wird unsere Risikopolitik durch den Vorstand vorgegeben. In den Kernkompetenzfeldern der Gruppe gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein und tragen sie, wenn sie gleichzeitig eine angemessene Wertsteigerung erwarten lassen. Wir bedienen uns einer Reihe von aufeinander abgestimmten Risikomanagement- und Kontrollsysteme, die uns unterstützen, Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, früh zu erkennen.

In Konzernrichtlinien und Ablaufdiagrammen hat die Gruppe den Mitarbeitern und Führungskräften Grundsätze zum Umgang mit Risiken definiert. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig. Gegenüber unseren Geschäftspartnern und Kunden hat das Verhalten stets fair und verantwortungsbewusst zu sein.

Im Rahmen dieses Risikomanagements berichten die Bereiche mit abgestuften Schwellenwerten „bottom up“ durch Entscheidungsvorlagen über mögliche Risiken in den Objekten.

Vierteiliges Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Hahn Gruppe umfasst vier Bausteine:

- das unabhängige Portfolio Management als Stabsfunktion auf Ebene der Holding-Gesellschaft, das sich mit der objektiven Überprüfung und Dokumentation von allen immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen befasst,
- das unabhängige Controlling und Rechnungswesen als Stabsfunktion auf der Ebene der Holding-Gesellschaft, das sich mit einer objektiven Überprüfung und Dokumentation von allen Zahlungsströmen befasst,
- das EDV-gestützte Management-Information-System (MIS), das der Führungsebene einen automatisierten Abgleich der Plan- und Istwerte systemimmanent und regelmäßig zur Verfügung stellt sowie
- die externen Berater, die im Rahmen ihrer Funktion, bspw. als Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, eine objektive Beurteilung der relevanten Sachverhalte vornehmen.

Alle dargestellten Bausteine verfolgen das primäre Ziel, die potenziellen Risiken der jeweiligen Betrachtungsparameter zeitnah aufzudecken und möglichst frühzeitig Impulse zur Gegensteuerung einzuleiten. Durch die organisatorische Trennung von den operativen Bereichen der Hahn Gruppe soll eine höchstmögliche Objektivität dieser Funktionen sichergestellt werden. So haben die Verantwortlichen einzelner operativer Bereiche bspw. keine Weisungsfunktion gegenüber den Mitarbeitern des Portfolio Management oder des Controlling bzw. Rechnungswesens.

Ergänzend zu den vorgenannten Bausteinen wird das Risikocontrolling durch die grundsätzliche Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips sichergestellt. So unterliegen auch die Verantwortungsbereiche der Vorstandsmitglieder auf der Ebene der Holding-Gesellschaft einer klaren Trennung und gegenseitigen Überwachung. Zudem hat sich die Hahn AG zur Einhaltung der Empfehlungen des Corporate Governance Kodex einschließlich der Verpflichtung zur ordnungsmäßigen Behandlung von Treuhandvermögen verpflichtet.

Externe und interne Risiken

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind durchgehend mit Chancen unserer unternehmerischen Tätigkeit verknüpft.

Umfeld- und Branchenrisiken

Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist zu einem wesentlichen Teil von ökonomischen Rahmenbedingungen beeinflusst. So können beispielsweise kapitalmarktbezogene Veränderungen wie etwa im Zinsniveau oder in der Verfügbarkeit von Fremdkapitalmitteln genauso negative Effekte nach sich ziehen wie realwirtschaftliche Phänomene wie z.B. allgemeine Rezessionstendenzen oder der wirtschaftliche Abschwung ausgewählter Immobilienstandorte.

Als einer der bedeutenden Marktteilnehmer ist die Hahn Gruppe einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den Ankauf, den Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Durch die Intensivierung des Wettbewerbs, insbesondere durch die hohe verfügbare Liquidität bei anderen Marktteilnehmern, könnte es der Hahn Gruppe möglicherweise nicht gelingen, attraktive Akquisitionsmöglichkeiten oder solvente Mieter in der Nachvermietung zu finden. Zur Minimierung dieser Risiken hat die Hahn Gruppe ein umfangreiches Netzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern.

Auch die Fondsprodukte für private und institutionelle Anleger stehen im Wettbewerb mit einer großen Zahl alternativer Kapitalanlagen. Das Nachfrageverhalten der Anlegergruppen kann sich im Zeitablauf ändern und ist zudem von externen Einflüssen wie etwa dem allgemeinen Zinsniveau abhängig.

In Bezug auf die vorübergehende strategische Erweiterung des Vorratsvermögens können bei deutlich nachgebenden Marktpreisen die Exit-Bedingungen der Hahn Gruppe negativ beeinträchtigt werden. Dies betrifft auch Immobilien mit einem Gesamtvolumen von 244 Mio. Euro, die mit Übergang in 2008 erworben wurden – teilweise unter Einräumung von Rücktrittsrechten.

Durch Ihre Innovationsfähigkeit ist die Hahn Gruppe in der Lage Fondsprodukte zu konzipieren, die auf die aktuelle Nachfragesituation zugeschnitten sind. Sie wirkt den Absatzrisiken damit erfolgreich entgegen.



Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die zentrale Abteilung Finanzen erfasst und überwacht das Kreditrisiko der Unternehmen sowie der Objekte „under management“ fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Ein zentrales Programm verarbeitet die Daten zusammen mit einer laufenden Planung. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für Ausfallrisiken genutzt werden kann. 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 Hahn Gruppe bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und kann somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Liquiditätsrisiken

Die Abteilung Finanzen ist für die Finanzierung der Objektgesellschaften verantwortlich. Eine negative Entwicklung auf den Kapitalmärkten würde die Finanzierungskosten erhöhen und könnte die finanzielle Flexibilität einschränken. Die aktuelle Entwicklung auf dem Hypothekenmarkt in den USA hat eine weltweite Wirkung auf die Kapitalmärkte. Solche Entwicklungen können die Fremdfinanzierungsmöglichkeiten des Konzerns einschränken.

Währungsrisiko

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

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 Hahn Gruppe durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und derer operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung.

IT-Risiko

Die Gesellschaft verfügt über eine interne IT-Abteilung, die durch zwei externe EDV-Dienstleister unterstützt wird. Die Infrastruktur in Bezug auf Hard- und Software wurde den erweiterten Anforderungen der wachstumsorientierten Entwicklung der Gruppe angepasst. Neben der Erweiterung von Benutzerlizenzen wurde im Berichtsjahr dem Ausbau der Datensicherung höchste Priorität gegeben. Vor dem Hintergrund der Implementierung der Controllingsysteme CRM, PMS und MIS wurde ein umfangreiches Konzept der Serverlandschaft einschließlich einer integrierten Datensicherung in Zusammenarbeit mit externen Spezialisten realisiert. Außerdem wurden die Grundlagen für die Einführung eines Abrechnungssystems für das Property Management gelegt, um das Angebot an Dienstleistungen in diesem Segment zu erweitern.

Personalrisiken

Der Wettbewerb um hoch qualifizierte Führungskräfte sowie um kaufmännisches und technisches Personal ist in der spezialisierten Immobilienbranche nach wie vor sehr hoch. Im Bereich Management und einigen Holdingfunktionen beabsichtigt der Konzern weiterhin, das Dienstleistungsgeschäft auszubauen. Hierfür werden hoch qualifizierte Fachkräfte benötigt. Der künftige Erfolg hängt teilweise davon ab, inwiefern es dauerhaft gelingt, hierfür Fachpersonal einzustellen, zu integrieren und nachhaltig an das Unternehmen zu binden. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2008 hat die Hahn Gruppe ein Projekt gestartet, die hierfür erforderlichen Grundlagen durch ein umfassendes Personalkonzept zu schaffen (siehe Kapitel Mitarbeiter).

Compliance-Risiken

Hahn führt mit vielen Objektanbietern und namhaften Kreditgebern in nicht unerheblichem Umfang Geschäfte durch und ist ferner an Projekten beteiligt, die von Banken finanziert werden. Wenn festgestellt wird, dass die Gruppe an gesetzeswidrigen Handlungen beteiligt war oder gegen dolose Handlungen im Unternehmen keine effektiven Maßnahmen ergriffen hat, könnte sich dies auf die Geschäfte nachteilig auswirken. Das Management hat bereits seit vielen Jahren Maßnahmen zur Optimierung des internen Kontrollsystems implementiert, die die Problematik der Korruption und des Compliance-Risikos beinhalten.

Rechtssituation

Grundsätzlich ist es möglich, dass der Konzern Risiken aus Rechtsstreitigkeiten oder Verfahren ausgesetzt wird, die sich in der Zukunft ergeben könnten. Die Gesellschaft bildet für aus Rechtsstreitigkeiten und Verfahren erwachsende Risiken Rückstellungen, wenn (a) eine aktuelle Verpflichtung aus einem Ereignis in der Vergangenheit besteht, (b) es wahrscheinlich ist, dass Aufwendungen erforderlich sein werden, um die Verpflichtung zu erfüllen und (c) eine vernünftige Schätzung der möglichen Höhe der Verpflichtung gemacht werden kann. Darüber hinaus hat der Konzern eine Haftpflichtversicherung für bestimmte Risiken in einer Höhe abgeschlossen, die das Management für angemessen hält und die einer in der Branche üblichen Vorgehensweise entspricht.

Regulatorische Risiken

Gegenwärtige oder zukünftige umweltrechtliche oder sonstige behördliche Bestimmungen oder deren Änderungen können operative Kosten der Objektgesellschaften steigern. Daraus könnten sich Prospekthaftungstatbestände ergeben, sofern rechtliche Verjährungszeiten noch greifen. Die Gruppe könnte auch Verpflichtungen aus Umweltverschmutzungen oder der Dekontamination von Objekten entstehen, die sie erworben hat oder noch erwirbt. Die Gesellschaft bildet Rückstellungen für Umweltrisiken, wenn für die Gruppe (a) eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, (b) es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung einen Abfluss von Ressourcen der Gruppe erfordert, die wirtschaftlichen Nutzen beinhalten und (c) eine verlässliche Schätzung der Verpflichtung vorgenommen werden kann. Für bestimmte Umweltrisiken sind objektbezogenen Haftpflichtversicherungen mit Deckungssummen abgeschlossen, die die Unternehmensleitung als angemessen und branchenüblich ansieht.

Gesamtaussage zur Risikosituation

Der Vorstand wird durch eine zeitnahe Berichterstattung jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren.

Das Risikomanagement ist integrierter Bestandteil aller Geschäftsprozesse.

Für erkennbare Risiken sind ausreichende Rückstellungen gebildet.

Der Fortbestand der Hahn Gruppe ist nach Ansicht des Vorstandes durch die aufgeführten Risiken nicht gefährdet. Vielmehr wird eine nachhaltige Steigerung der Erträge erwartet bei kontinuierlichem Ausbau der Marktpräsenz – basierend auf dem umfangreichen historisch gewachsenen Know-how der Gruppe.

Vergütungsbericht

Vergütungen Aufsichtsrat und Vorstand

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 40 TEuro. 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 Anderthalbfache der festen und variablen Vergütungen. 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 sind zusätzlich zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantiemen vorgesehen, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr zu erreichenden Ergebnis gewährt werden. Dieses Planergebnis wird zwischen Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzenden jeweils am Ende des vorherigen Geschäftsjahres entsprechend der Jahresplanung festgelegt. Die Tantieme beträgt 130 TEuro für Herrn Schoofs bzw. 120 TEuro 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.

Weitere Einzelheiten zu den Vergütungen der Aufsichtsräte und des Vorstands sind dem Konzernabschluss zu entnehmen.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Hahn Gruppe hat zu Beginn des Geschäftsjahres 2008 in Kooperation mit der LRI Invest S.A. einen Immobilienfonds für institutionelle Anleger initiiert. Der als FCP (Fonds commun de placement) aufgelegte HAHN FCP – German Retail Fund wurde am 19. Februar von der luxemburgischen Behörde Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) genehmigt und offiziell am 11. März gegründet.

Der Fonds strebt den Aufbau und das aktive Management eines breit diversifizierten Portfolios mit großflächigen Einzelhandelsimmobilien an. Der Fonds wird von der LRI Invest S.A., einer Tochtergesellschaft der Landesbank Rheinland-Pfalz, verwaltet. Das Fonds-, Asset- und Property-Management wird von der Hahn Gruppe als Fondsinitiator übernommen.

Dem Fonds steht eine gesicherte Einkaufspipeline von Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 240 Mio. Euro zur Verfügung.

Prognosebericht

Wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Entwicklung wird 2008 und 2009 nach zwei Jahren überdurchschnittlichen Wachstums voraussichtlich durch eine langsamer wachsende Wirtschaft geprägt sein. Sofern exogene Schocks ausbleiben, ist jedoch nach heutiger Einschätzung in Deutschland nicht mit einer Rezession zu rechnen. Positive Effekte für den Einzelhandelsimmobilienmarkt würden sich insbesondere dann ergeben, wenn der private Konsum vor dem Hintergrund einer wachsenden Beschäftigung und höherer Lohnabschlüsse wieder einen stärkeren Wachstumsbeitrag leistet. Risiken in diesem Zusammenhang ergeben sich vor allem aus einer Abnahme des Verbrauchervertrauens.

Wir rechnen damit, dass der Renditerückgang in den meisten reifen Immobilienmärkten inzwischen beendet ist. Die Transaktionsvolumina an den Immobilien-Investmentmärkten 2008 werden aber niedriger ausfallen als 2007. Dies gilt sowohl für die globale Betrachtung als auch für den deutschen Markt. Gleichwohl verfügen zahlreiche nationale und internationale Investoren weiterhin über hohe Liquidität, für die sie auch an den Immobilienmärkten nach Anlagemöglichkeiten suchen. Mit einem Einbruch der Immobilien-Investmentmärkte ist daher nicht zu rechnen, vielmehr wird es zu einer differenzierten Marktentwicklung kommen: Gefragt bleiben Core-Immobilien mit langfristig gesicherten Cashflows, zu denen die durch Hahn gemanagten Objekte zum weit überwiegenden Teil gehören. Objekte aus dem Non-Core-Segment bzw. in schlechteren Lagen werden auch in 2008 eine schwierigere Nachfragesituation antreffen. Im europäischen Vergleich dürfte das Interesse von Investoren an Engagements im deutschen Immobilienmarkt weiter anhalten. Dies gilt insbesondere für das Segment der Einzelhandelsimmobilien, wo hohe Transaktionsvolumina vor allem in Deutschland und in skandinavischen Ländern, aber auch in Spanien, Russland und der Türkei zu erwarten sind.

Bei den am Markt aktiven Investoren gehen wir davon aus, dass langfristig orientierte Core-Investoren mit Eigenkapitalanteilen 2008 eine tendenziell größere Rolle spielen werden, während opportunistische Investoren wie bereits zum Jahresausklang 2007 nur relativ geringe Bedeutung haben. Wir rechnen damit, dass die Netto-Anfangsrenditen im Einzelhandelssegment im Laufe des Jahres 2008 nicht nennenswert nachgeben werden. In schlechteren Lagen sowie im Non-Core-Segment ist allerdings als Ergebnis der geringeren Nachfrage ein Anstieg der Renditen möglich.

Generell rechnen wir damit, dass das Interesse privater und institutioneller Investoren an Produkten für die indirekte, gemanagte Immobilienanlage anhält und auch weiter zunimmt. Am Markt für Beteiligungsmodelle sehen Analysten Potenzial für eine Steigerung der Platzierungsergebnisse im Laufe des Jahres 2008, sofern es nicht zu einer dramatischen Ausweitung oder einem übermäßig langwierigen Verlauf der Kreditkrise an den internationalen Finanzmärkten kommt. Bei indirekten Immobilienanlageprodukten für institutionelle Investoren sehen wir ebenfalls weiteres Wachstumspotenzial. Mehrere Studien und Umfragen kamen zu dem Ergebnis, dass institutionelle Investoren wie beispielsweise Pensionskassen den Anteil von Immobilienanlagen in ihren Portfolios beibehalten oder erhöhen wollen und dabei indirekte Immobilienanlagen gegenüber Direktinvestitionen bevorzugen. Eines der wesentlichen – und von konjunkturellen Einflüssen unabhängigen – Argumente ist dabei die Tatsache, dass das Management indirekter Immobilienanlagen für die betreffenden Investoren wesentlich effizienter ist als die Bewirtschaftung direkt gehaltener Immobilienbestände. Dies gilt insbesondere für das für Hahn relevante Segment der Einzelhandelsimmobilien, deren Management ein umfassendes fachliches Know-how erfordert, und die neben Büroimmobilien zu den beliebtesten Zielobjekten von indirekten Immobilieninvestitionen aus dem institutionellen Sektor zählen. Angesichts der bislang verhaltenen Entwicklung des deutschen REIT-Segments gehen wir davon aus, dass institutionelle Investoren in den kommenden Monaten verstärkt auch nicht gelistete Investitionsvehikel und Fondslösungen unterschiedlicher Art nachfragen werden.

Geschäftsentwicklung

Wir wollen den profitablen Wachstumskurs der Hahn Gruppe auch in 2008 fortsetzen. Auf Grundlage der genannten Einflussfaktoren erwarten wir einen positiven Geschäftsverlauf.

In der jetzigen Marktphase haben sich die opportunistisch geprägten Investoren vom Markt zurückgezogen. Wir erwarten deshalb in 2008 einen „Käufermarkt“ mit attraktiven Akquisitionschancen. Das geplante Einkaufsvolumen soll insbesondere durch verstärkte Portfolioankäufe realisiert werden. Aufgrund des günstigen Marktumfelds für deutsche Immobilien werden wir uns in 2008 auf diese Region fokussieren und Auslandsakquisitionen erst in 2009 anvisieren.

Die Rahmenbedingungen für unsere Finanzierungstätigkeit sehen wir weiterhin positiv. Einzelobjekte und kleinere bis mittlere Einzelhandels-Immobilienportfolios, die zu den Zielobjekten der Hahn Gruppe zählen, zeichnen sich durch langfristige stabile, gesicherte Cashflow-Ströme aus. Hier besteht auch im aktuellen Finanzmarktumfeld eine kontinuierliche Bereitschaft unserer Bankenpartner, diese Objektfinanzierungen zu begleiten. Für den Euroraum erwarten wir zudem ein weiterhin niedriges Zinsniveau. Frühestens mit sich wieder aufhellenden Konjunkturperspektiven vor allem in den USA ist mit einem Anstieg der langfristigen Zinsen im Euroraum zu rechnen.

Im Geschäftsbereich Trading erwarten wir, Fondsanteile mit einem Investitionsvolumen von rund 80 Mio. Euro an private Kunden zu vertreiben und damit die Marke des Vorjahres zu erreichen. Die Provisionserträge in diesem Bereich werden sich deshalb stabil entwickeln.

Der Geschäftsbereich Management rechnet damit, auch in 2008 einen deutlichen Ausbau des betreuten Immobilienvermögens zu verzeichnen, der die Basis für steigende Managementenerträge schafft. Die optimierten und erweiterten Managementkapazitäten der Hahn Gruppe werden uns darüber hinaus in 2008 ermöglichen, Asset- und Property-Management-Dienstleistungen am Markt anzubieten, die losgelöst sind vom Fonds Management oder einer Beteiligung. Mit einem für den gesamten europäischen Raum angebotenen Leistungspaket schaffen wir die Grundlage für zusätzliche Erträge und sichern uns zudem den Zugang zu potenziellen neuen Fondsinvestoren. Ein wesentlicher Leistungsbaustein wird dabei das Hahn-Center-Management sein, das für den nachhaltigen Erfolg größerer Fachmarkt- und Einkaufszentren einen wichtigen Faktor darstellt.

Der Geschäftsbereich Investment sollte in 2008 von weiterhin steigenden Beteiligungserträgen aus unseren Co-Investments profitieren. Zusätzlich werden wir neue Objekte in die Gemeinschaftsportfolios aufnehmen. Möglich ist auch die Erhöhung unseres Anteils an den Co-Investments. Die eigenen Investments planen wir in diesem Jahr nicht nachhaltig auszubauen.


Die für 2008 geplante Auflage des HAHN FCP – German Retail Fund wird sich nachhaltig positiv auf die zukünftigen Unternehmenserlöse auswirken. Unter Berücksichtigung der erwarteten Anlaufkosten für den Vertriebsstart des Fonds und einer positiven Entwicklung unserer Geschäftsbereiche rechnen wir mit einer insgesamt stabilen Ergebnisentwicklung in 2008. Für das Jahr 2009 gehen wir dann – aufgrund der erhöhten Managementenerträge aus dem institutionellen Fondsgeschäft – von einem deutlichen Ergebniszuwachs aus.

Konzernabschluss

- 61 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 62 Konzernbilanz
- 64 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 65 Konzernkapitalflussrechnung
- 66 Segmentberichterstattung
- 68 Konzernanhang
- 110 Organe der Gesellschaft
- 111 Konzernabschluss 2007
- 112 Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers
- 113 HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG – Einzelabschluss




Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung


 Angaben in EUR	2007	2006	[Anhang]
Umsatzerlöse	129.955.831	127.850.201	[1]
Sonstige betriebliche Erträge	1.280.461	642.885	[2]
Gesamtleistung	131.236.292	128.493.086	
Materialaufwand	- 88.947.551	- 105.919.370	[3]
Personalaufwand	- 6.080.294	- 4.908.466	[4]
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 13.222.674	- 9.156.769	[5]
Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen (EBITD)	22.985.773	8.508.481	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 298.320	- 215.394	[6]
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	22.687.453	8.293.087	
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	314.856	491.093	[7]
Anteile Minderheitsgesellschafter an Fondsergebnissen	- 1.137.461	- 316.651	
Sonstiges Finanzergebnis	- 10.912.190	- 2.216.480	[8]
Finanzergebnis	- 11.734.795	- 2.042.038	
Ergebnis vor Steuern (EBT)	10.952.658	6.251.049	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 3.890.933	- 2.132.701	[9]
Konzernjahresüberschuss	7.061.725	4.118.348	
Ergebnis je Aktie	0,59	0,40	[10]

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2007


≡ Aktiva	Angaben in EUR	31.12.2007	31.12.2006	[Anhang]
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte		346.492	117.028	[11]
Sachanlagen				[12]
Grundstücke und Bauten		3.058.650	3.150.631	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		725.786	283.202	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		49.016.871	521.785	
		52.801.307	3.955.618	
Finanzanlagen				
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen		1.206.795	5.346.504	[13]
Übrige Finanzanlagen		14.033.768	12.297.810	
		15.240.563	17.644.314	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		329.487	1.445.552	[14]
Latente Steueransprüche		1.903.713	1.771.198	[15]
		70.621.562	24.933.710	
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte				
Vorratsimmobilien		316.731.146	15.955.510	[16]
Gesellschaftsanteile		3.622.070	2.058.527	[17]
Geleistete Anzahlungen		2.970.343	1.360.000	[17]
		323.323.559	19.374.037	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12.073.933	4.160.210	[18]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		3.371.235	6.314.062	[19]
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter		25.491	403.295	[28]
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		5.708.682	5.050.903	[20]
Sonstige übrige Vermögenswerte		741.001	615.955	[20]
		21.920.342	16.544.425	
Flüssige Mittel		22.506.177	24.498.716	[21]
		367.750.078	60.417.178	
		438.371.640	85.350.888	

 Passiva	Angaben in EUR	31.12.2007	31.12.2006	[Anhang]
Eigenkapital				[22]
Gezeichnetes Kapital		12.000.000	12.000.000	
Kapitalrücklage		17.038.944	17.038.944	
Gesetzliche Rücklage		681.907	681.907	
Andere Gewinnrücklagen		3.065.536	3.065.536	
Bilanzgewinn		6.973.393	1.351.668	
		39.759.780	34.138.055	
Fremdkapital				
Langfristige Schulden				
Rückstellungen		2.240.303	2.624.967	[23]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		44.055.162	3.021.769	[24]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		103.538	94.952	
Latente Steuerverbindlichkeiten		5.224.512	3.628.429	[15]
		51.623.515	9.370.117	
Kurzfristige Schulden				
Rückstellungen		786.800	1.496.363	[23]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		326.444.868	25.791.896	[24]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.575.631	1.663.613	[25]
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		–	850.164	[26]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		165.304	132.076	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		738.483	1.760.195	[27]
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern		2.527.981	2.379	[28]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		12.487.461	6.878.844	[29]
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		2.261.817	3.267.186	[29]
		346.988.345	41.842.716	
		398.611.860	51.212.833	
		438.371.640	85.350.888	

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

 Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
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
2007							
Stand 01.01.2007	12.000	17.039	3.748	1.351	34.138	–	34.138
Dividende	–	–	–	– 1.440	– 1.440	–	– 1.440
Konzernjahresüberschuss	–	–	–	7.062	7.062	–	7.062
Stand 31.12.2007	12.000	17.039	3.748	6.973	39.760	–	39.760

Konzernkapitalflussrechnung

	Angaben in TEUR	2007	2006
Konzernjahresüberschuss		7.062	4.118
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		423	215
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		- 315	- 491
Veränderung der langfristigen Rückstellungen		- 385	292
Cashflow des Jahres		6.785	4.134
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		5	- 6
Veränderung der latenten Steuern		1.464	469
Veränderung der Vorräte, der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		- 308.210	32.457
Veränderung der Bankschulden, die den Vorratsimmobilien zuzuordnen sind		300.991	- 31.317
Veränderung der übrigen Schulden		4.502	- 1.140
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		5.537	4.597
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/ immateriellen Anlagevermögens		3	37
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		- 49.105	- 186
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		- 277	- 22
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		6.045	5.754
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		- 3.451	- 8.926
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen		-	503
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen		-	- 745
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		- 46.785	- 3.585
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		-	19.039
Auszahlungen an Gesellschafter (Dividenden)		- 1.440	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten		46.834	10.132
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten		- 6.139	- 11.359
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		39.255	17.812
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		- 1.993	18.824
Finanzmittelfonds am 01.01.		24.499	5.675
Finanzmittelfonds am 31.12.		22.506	24.499

Segmentberichterstattung

2007	Angaben in TEUR	Trading	Management	Investment	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse		115.642	13.065	2.508	- 1.259	129.956
davon mit anderen Segmenten		655	604	–	- 1.259	–
EBITD		16.702	5.895	2.112	- 1.724	22.985
EBIT		16.404	5.895	2.112	- 1.724	22.687
Ergebnis aus assoz. Unternehmen		315	–	–	–	315
Abschreibungen		298	–	–	–	298
davon außerplanmäßig		–	–	–	–	–
Segmentvermögen		358.917	5.159	68.345	5.951	438.372
davon Anteile an assoz. Unternehmen		1.207	–	–	–	1.207
Segmentschulden		17.378	387	363	380.484	398.612
Operative Investitionen		887	–	48.495	–	49.382

2006	Angaben in TEUR	Trading	Management	Investment	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse		120.565	7.173	253	- 141	127.850
davon mit anderen Segmenten		–	141	–	- 141	–
EBITD		8.482	1.488	226	- 1.688	8.508
EBIT		8.267	1.488	226	- 1.688	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

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007

Konzernanhang

I. GRUNDLAGEN UND METHODEN

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 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 Hahn Gruppe.

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.

Im Berichtsjahr wurden die internen Strukturen verstärkt auf das Geschäftsmodell ausgerichtet, mit dem Ziel die Segmentperformance transparenter abgrenzen zu können. Daher wurde innerhalb der Segmentberichterstattung der Bereich Fonds Management dem Segment Management (im Vorjahr: Trading) zugeordnet und die Einkaufsaktivitäten nicht mehr den Konzernleitungsfunktionen der Überleitungsspalte, sondern im Segment Management erfasst. Die Darstellung des Vorjahres wurde entsprechend angepasst.

Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz sind 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 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

II. KONSOLIDIERUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

In den Konzernabschluss der Hahn Gruppe 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 erworbenen 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 Hahn Gruppe 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 außenstehenden 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 Wertberichtigungssätze 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

Der im August 2005 veröffentlichte IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“, in dem die Anhangsangabevorschriften für Finanzinstrumente vereinheitlicht und überarbeitet wurde und der verpflichtend für Abschlüsse beginnend am oder nach dem 1. Januar 2007 anzuwenden war, wurde vollständig umgesetzt. IFRS 7 ersetzt IAS 30 „Disclosures in the Financial Statements of Banks and Similar Financial Institutions“ und die Anhangsangabevorschriften in IAS 32 „Financial Instruments: Disclosure and Presentation“. Die Ausweisvorschriften des IAS 32 bleiben unverändert.

Ebenfalls im August 2005 hat das IASB Änderungen zu IAS 1 „Angaben zum Kapital“ veröffentlicht, die für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2007 beginnen, anzuwenden sind. Die erstmalige Anwendung hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Im März 2007 hat das IASB die Änderungen zu Standard IAS 23 „Borrowing Costs“ herausgegeben. Danach sind Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, zu aktivieren. Ein qualifizierter Vermögenswert liegt in diesem Zusammenhang vor, wenn ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um den Vermögenswert in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Die aktuell bestehende Möglichkeit zur sofortigen aufwandswirksamen Erfassung von Fremdkapitalkosten wird abgeschafft. Der geänderte Standard ist verpflichtend anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Dieser Standard wurde nicht vorzeitig angewendet.

Im November 2006 hat das IASB IFRS 8 „Operating Segments“ verabschiedet. IFRS 8 ersetzt IAS 14 „Segment Reporting“ und verlangt von Unternehmen die Berichterstattung von finanziellen und beschreibenden Informationen bezüglich seiner berichtspflichtigen Segmente. Berichtspflichtige Segmente stellen operative Segmente oder Zusammenfassungen von operativen Segmenten dar, die bestimmte Kriterien erfüllen. Operative Segmente stellen Komponenten eines Unternehmens dar, für die getrennte Finanzinformationen verfügbar sind, die regelmäßig durch das oberste Führungsgremium des Unternehmens (chief operating decision maker) überprüft werden, um den Geschäftserfolg zu beurteilen und um zu entscheiden, wie Ressourcen zu verteilen sind. Im Allgemeinen müssen Finanzinformationen auf Basis der internen Steuerung berichtet werden. IFRS 8 ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Hahn Gruppe geht derzeit nicht davon aus, dass die Anwendung des Standards einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Abschlüsse haben wird.

Im September 2007 hat das IASB eine überarbeitete Version des IAS 1 „Presentation of Financial Statements“ herausgegeben, die den Anwendern die Analyse und den Vergleich von Abschlüssen erleichtern soll. Mit der Änderung des IAS 1 wird das sogenannte Statement of Comprehensive Income in den IFRS-Abschluss eingeführt. Der geänderte Standard ist verpflichtend auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, anzuwenden, eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Anwendung des Standards wird keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Konzernabschlusses haben.

Am 10. Januar 2008 veröffentlichte das IASB sowohl den überarbeiteten IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ als auch den überarbeiteten IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“. Die Änderungen des IFRS 3 und IAS 27 sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Die Änderungen werden sich voraussichtlich nicht wesentlich auf den Konzernabschluss der Hahn Gruppe auswirken.

Am 17. Januar 2008 veröffentlichte das IASB den überarbeiteten IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“. IFRS 2 amend ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Die Änderungen sind für die Hahn Gruppe nicht relevant.

Das IASB hat am 14. Februar 2008 die überarbeitete Fassung des IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ veröffentlicht. Die Neufassung erlaubt, kündbare Instrumente unter bestimmten Bedingungen als Eigenkapital zu klassifizieren. Die Neufassung wird deutschen Personengesellschaften im Regelfall eine Eigenkapitalklassifizierung ihres gesellschaftsrechtlichen Kapitals im IFRS-Abschluss erlauben. Die Neufassung ist verpflichtend anzuwenden ab dem 1. Januar 2009, eine vorzeitige freiwillige Anwendung ist möglich. Die Änderung wird sich auf den Konzernabschluss der Hahn Gruppe insoweit auswirken, als die den außenstehenden Kommanditisten zuzuordnenden Kapitalanteile sowie Ergebnisanteile nicht mehr als Fremdkapital bzw. Aufwand oder Ertrag gezeigt werden.

Durch die Anwendung der in 2007 erstmalig vorgeschriebenen IFRIC 7, 8, 9 und 10 ergaben sich für die Hahn Gruppe aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die im Geschäftsjahr 2008 erstmalig anzuwendenden IFRIC 11, 12, 13 und 14 werden sich auf den Konzernabschluss nicht signifikant auswirken.

Die im Januar veröffentlichten Amendments zu IFRS 3, IAS 27 und IFRS 2 sowie die im Februar zu IAS 32 wurden noch nicht vorzeitig angewandt.

IV. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe 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 Hahn Gruppe wie folgt entwickelt :

	Unternehmen der Hahn Gruppe		Fonds- / Objektgesellschaften		Gesamt
	voll konsolidiert	at equity	voll konsolidiert	at equity	
Stand 01.01.	11	1	12	7	31
Zugänge	1	–	33	2	36
Abgänge	–	–	–5	–3	–8
Stand 31.12.	12	1	40	6	59

In den Konzernabschluss wurden im Geschäftsjahr 14 Fondsgesellschaften (2006: sieben) 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 (2006: vier) wurden aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit seitens der Hahn Gruppe nicht einbezogen. In diesen Fällen bestimmte die Hahn Gruppe 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 gekündigt hat und die Vollstreckung gegen das Fondsvermögen beabsichtigt bzw. bereits eingeleitet hat.

Aufgrund von Anteilserwerben von Gesellschaftsanteilen wurden zwei Gesellschaften im Berichtsjahr erstmalig „at equity“ einbezogen. Die Anteile an drei „at equity“ Gesellschaften sind veräußert worden. Die Erlöse aus den Verkäufen betragen TEUR 14.990.

Im Berichtsjahr wurde die HAHN Fondsbesitz GmbH, Bergisch Gladbach, als hundertprozentige Tochtergesellschaft der HAHN Trading AG, Bergisch Gladbach, gegründet.

Folgende Objekt-/Fondsgesellschaften wurden im Berichtsjahr neu gegründet:

- Hahn Verbrauchermarkt Unterhaching GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach (100,0%)
- Hahn Fachmarktzentrum Gummersbach GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach (100,0%)
- Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach (100,0%)
- Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach (100,0%)

Im Berichtsjahr wurden die folgenden strategischen Akquisitionen getätigt:

Portfolios	Wirtschaftlicher Erwerbszeitpunkt	Übernommene Stimmrechte	Stimmrechtsbesitz gesamt
SB-Warenhäuser			
SB-Warenhaus Celle GbR	01.04.2007	55,87 %	55,87 %
SB-Warenhaus Iserlohn GbR	01.04.2007	47,83 %	50,73 %
VEN SB-Warenhaus Nordwalde GbR	01.07.2007	78,15 %	78,15 %
Immobilien-gesellschaft bürgerlichen Rechts SB-Warenhaus Lübecke	01.04.2007	60,37 %	60,37 %
SB-Warenhaus Erfstadt GbR	01.04.2007	92,40 %	92,40 %
SB-Warenhaus Voerde GbR	01.07.2007	84,15 %	84,15 %
Hahn SB-Warenhaus Wismar GmbH & Co. KG	01.04.2007	94,00 %	94,00 %
Verbrauchermärkte			
SB-Warenhaus Aachen-Krughofen GbR	01.07.2007	78,35 %	78,35 %
SB-Markt Edemissen GbR	01.07.2007	92,60 %	92,90 %
SB-Warenhaus Bergheim GbR	01.04.2007	85,90 %	85,90 %
Hahn Verbrauchermarkt Erding Zwei GmbH & Co. KG	19.12.2007	94,80 %	94,80 %
SB-Warenhaus Premnitz GbR	01.07.2007	91,74 %	92,00 %
SB-Markt Münsingen GbR	01.07.2007	89,90 %	94,40 %
Fachmarktzentren			
SB-Warenhaus Oberhausen GbR	01.04.2007	92,90 %	92,90 %
Fachmarktcenter Osnabrück GbR	01.07.2007	89,60 %	92,40 %
Hahn Fachmarktzentrum Zül-pich GmbH	01.04.2007	94,80 %	94,80 %
SB-Warenhaus Diez GbR	01.04.2007	84,90 %	84,90 %
Handelszentrum Naila GbR	01.07.2007	92,80 %	93,00 %
Einkaufszentren			
Einkaufszentrum Glauchau GbR	01.07.2007	92,40 %	93,90 %
Einkaufszentrum Uelzen GbR	01.07.2007	94,50 %	94,50 %
Einkaufszentrum Haßfurt GbR	01.07.2007	92,50 %	92,50 %
Einkaufszentrum Espelkamp GbR	01.07.2007	92,35 %	93,45 %
Baumärkte			
Baumarkt Haltern GbR	01.07.2007	88,65 %	88,65 %
S&M Private Grundstücksverwaltung Baumarkt Kitzingen GbR	01.07.2007	90,90 %	90,90 %
Bau- und Hobbymarkt Burscheid GbR	01.07.2007	89,25 %	89,25 %
Baumarkt Erfstadt GbR	01.07.2007	93,67 %	93,90 %
Baumarkt Coburg GbR	01.10.2007	72,72 %	72,72 %
Baumarkt Aue GbR	01.07.2007	94,30 %	94,50 %
Baumarkt Nienburg GbR	01.07.2007	84,03 %	84,31 %

Aufgrund der Unwesentlichkeit der einzelnen Beträge wurden die übernommenen Werte für die Portfolios zusammengefasst. Diese stellen sich wie folgt dar:

Portfolios	Angaben in TEUR	Waren-	Verbraucher-	Fachmarkt-	Einkaufs-	Baumärkte
		häuser	märkte	zentren	zentren	
Anschaffungskosten		39.654	14.045	19.695	37.743	26.060
Immobilien		105.742	35.851	50.568	91.164	69.648
Forderungen		566	32	207	716	346
Liquide Mittel		926	363	1.256	2.105	1.865
Beizulegender Wert der erworbenen Vermögenswerte		107.234	36.246	52.031	93.985	71.859
Bankdarlehen		49.181	18.831	28.798	52.456	40.654
Verbindlichkeiten		394	777	962	526	762
Rückstellungen		2.117	449	547	722	788
Beizulegender Wert der übernommenen Schulden		51.692	20.057	30.307	53.704	42.204
Jahresergebnis ab Erwerbszeitpunkt		2.836	784	812	236	1.281
Umsatz des Geschäftsjahres		7.431	2.277	3.710	7.278	5.183
Jahresergebnis des Geschäftsjahres		4.019	1.641	1.640	2.302	2.737

Die Anschaffungskosten enthalten neben den Kaufpreisen für die erworbenen Anteile zusätzlich Anschaffungsnebenkosten in Form von Notar- und Maklergebühren.

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Fondsgesellschaften entkonsolidiert, deren Mehrheit der Stimmrechte erst im Berichtsjahr erworben worden ist:

- SB-Warenhaus Celle GbR, Bergisch Gladbach
- SB-Warenhaus Oberhausen GbR, Bergisch Gladbach
- SB-Warenhaus Iserlohn GbR, Bergisch Gladbach
- SB-Warenhaus Bergheim GbR, Bergisch Gladbach
- SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach
- Hahn Immobilien Portfolio 1 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach

Die Anteile an den Gesellschaften wurden wegen Abgabe der Mehrheit der Stimmrechte entkonsolidiert.
Die Erlöse für den Verkauf der Gesellschaften betrug 28,9 Mio. EUR.

Die Bilanzwerte der entkonsolidierten Gesellschaften stellen sich wie folgt dar:


	Angaben in TEUR	2007	2006
Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		–	5.688
Vorratsimmobilien		75.230	48.324
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		53	2.213
Flüssige Mittel		1.892	1.277
Schulden			
Verbindlichkeiten aus der Finanzierung der Vorratsimmobilien		46.895	35.633
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten		1.454	7.100

Die Hahn Gruppe 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 Hahn Gruppe die Mehrheit der Stimmrechte an den Gesellschaften besitzt, im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die zugehörigen Immobilien werden als Vorratsimmobilien ausgewiesen.

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

[1] Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	Angaben in TEUR	2007	2006
Veräußerungen von Immobilien		96.374	112.845
Vertriebs- und sonstige Provisionen		4.135	4.086
Mieterlöse Vorratsobjekte		15.955	3.410
Property-Management-Provisionen		4.148	3.161
Asset-Management-Provisionen		4.767	2.848
Fonds-Management-Provisionen		1.950	1.164
Mieterlöse Bestandsobjekte		2.508	253
Sonstige Erlöse		119	83
Gesamtumsatzerlöse		129.956	127.850

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 Hahn Gruppe 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 Entkonsolidierung 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 vereinnahmt. 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 Hahn Gruppe 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 Hahn Gruppe erfolgt ein Bruttoausweis der Vertriebsumsätze und Vertriebsprovisionen im Konzernabschluss.

[2] Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2007	2006
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen und anderen periodenfremden Erträgen	467	148
Übrige betriebliche Erträge	813	495
Sonstige betriebliche Erträge	1.280	643

Die übrigen betrieblichen Erträge beinhalten in 2007 im Wesentlichen Erträge aus Weiterbelastungen.

[3] Materialaufwand

Die Materialaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2007	2006
Aufwand aus Immobilienverkäufen und Gesellschaftsanteilen	87.618	105.163
Wertberichtigungen	514	34
Übrige	816	722
Materialaufwand gesamt	88.948	105.919

Die Wertberichtigungen betreffen Abschreibungen auf nicht konsolidierte Gesellschaftsanteile.

[4] Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2007	2006
Löhne und Gehälter	5.365	4.293
Sozialabgaben	676	553
Aufwendungen für Altersversorgung	4	42
Sonstige soziale Aufwendungen	35	21
Personalaufwand gesamt	6.080	4.909

Im Geschäftsjahr 2007 waren durchschnittlich 71 Mitarbeiter (2006: 55 Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt.

[5] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2007	2006
Betriebsaufwendungen der konsolidierten und entkonsolidierten Objektgesellschaften	3.092	2.296
Rechts-, Prüfungs- u. Beratungskosten (ohne Objektgesellschaften)	2.723	1.067
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	1.587	205
Objektbetreuung	931	660
Nicht abziehbare Vorsteuer	833	514
Sonstige Steuern	532	90
KFZ-Aufwand	401	314
Zuführung zu Rückstellungen	367	998
Porto/Telefon/Bürobedarf	342	252
EDV-Aufwendungen	278	122
Reparaturen u. Instandhaltung, Betriebsbedarf	228	349
Personalakquisition	210	230
Miet- u. Leasingaufwendungen	191	603
Vertriebsaufwendungen	179	362
Übrige Aufwendungen	1.329	1.095
Sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt	13.223	9.157

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.

[6] Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen teilen sich wie folgt auf:

Angaben in TEUR	2007	2006
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	47	32
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	251	183
Abschreibungen gesamt	298	215

[7] Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis ergibt sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2007	2006
Gewinne von assoziierten Unternehmen	315	491
Verluste von assoziierten Unternehmen	–	–
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen	315	491

[8] Sonstiges Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2007	2006
Zinserträge	4.741	523
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	– 16.504	– 3.421
Beteiligungsergebnis aus Fonds	975	676
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	–	6
Abschreibungen auf Finanzanlagen	– 124	–
Sonstiges Finanzergebnis	851	682
Finanzergebnis	– 10.912	– 2.216
von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen auf		
Zinsen	– 15.528	– 2.985
Provisionen	– 628	– 16
Gebühren	– 328	– 342
Avale	– 20	– 78
	– 16.504	– 3.421

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 ergibt sich wie folgt:

☰	Angaben in TEUR	2007	2006
Mieterlöse aus Vermietung und Verpachtung		2.509	253
Sonstige betriebliche Erträge		–	13
Betriebliche Erträge von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		2.509	266
Verminderung der Zeitwerte		–	–
Gebäude- und grundstücksbezogene Aufwendungen		– 374	– 29
Betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		– 374	– 29
Ergebnis aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (EBIT)		2.135	237

[9] Steuern vom 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 Hahn Gruppe 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	2007	2006
Laufender Steueraufwand		2.427	1.024
Latenter Steueraufwand (+)/-ertrag (-)		1.464	468
Ertragsteuervorteile auf Kosten von Eigenkapitaltransaktionen		–	641
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.891	2.133

Die latenten Steuern betreffen mit TEUR 544 steuerliche Verlustvträge und mit TEUR 2.008 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 % (2006: 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	2007	2006
IFRS-Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.953	6.251
Konzernsteuersatz in %		40	40
Erwarteter Steueraufwand		4.381	2.500
Steuerfreie Erträge		-7	-
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre		-133	-51
Nicht abziehbare Betriebsausgaben		55	51
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen		248	45
Fehlende gewerbesteuerliche Entlastung aufgrund Schachtelprivileg		90	-
Körperschaftsteuerliches Ausschüttungsguthaben		-25	-380
Auswirkungen der Unternehmenssteuerreform		-737	-
Sonstige Effekte		19	-32
Steueraufwand laut Gewinn- und Verlustrechnung		3.891	2.133

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 25 % (2006: 25 %) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Ab dem Geschäftsjahr 2008 beträgt der Körperschaftsteuersatz 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft der Gewerbesteuer. Bis 2007 mindert die Gewerbesteuer die Bemessungsgrundlage für die Körperschaftsteuer. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2005 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge 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 Hahn Gruppe 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 Hahn Gruppe erfolgt.

[10] Ergebnis je Aktie

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

		2007	2006
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresüberschuss	Angaben in TEUR	7.062	4.118
Gewogener Durchschnitt der ausgegebenen Aktien	Angaben in Tsd. Stück	12.000	10.333
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresüberschuss je Aktie	Angaben in EUR	0,59	0,40

Es bestanden während des Berichtsjahres keine verwässernden Instrumente.

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

[11] Immaterielle Vermögenswerte

☰	Angaben in TEUR	Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
Stand 01.01.		223
Zugänge		276
Abgänge		–
Stand 31.12.		499
Abschreibungen		
Stand 01.01.		106
Abschreibungen 2007		47
Abgänge		–
Stand 31.12.		153
Nettobuchwerte 31.12.2006		117
Nettobuchwerte 31.12.2007		346

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 Jahren, Schutzrechte über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben. Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer liegen in der Hahn Gruppe nicht vor.

Im Konzern bestehen keine selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte.

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

[12] Sachanlagen

☰	Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung	Als Finanz- investitionen gehaltene Immobilien	Gesamt
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
Stand 01.01.		5.468	622	522	6.612
Zugänge		–	610	48.495	49.105
Abgänge		–	87	–	87
Stand 31.12.		5.468	1.145	49.017	55.630
Abschreibungen					
Stand 01.01.		2.317	339	–	2.656
Abschreibungen 2007		92	159	–	251
Abgänge		–	78	–	78
Stand 31.12.		2.409	420	–	2.829
Nettobuchwerte 31.12.2006		3.151	283	522	3.956
Nettobuchwerte 31.12.2007		3.059	725	49.017	52.801

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden grundsätzlich 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 drei und 13 Jahren. Fremdkapitalzinsen werden nicht einbezogen.

Die Nettobuchwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betreffen die folgenden Gesellschaften:

☰	Angaben in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
IBR SB-Warenhaus Lübecke GbR		9.845	–
SB-Warenhaus Erfstadt GbR		24.227	–
SB-Warenhaus Diez GbR		14.423	–
Fachmarktcenter Kitzingen GbR		522	522
Gesamt		49.017	522


Zum 31. Dezember 2007 und 2006 bestanden keine vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zu kaufen. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zu Verkehrswerten bewertet. Unternehmensexterne Gutachten wurden bei der Bewertung zum 31. Dezember 2007 nicht herangezogen, da die Immobilien überwiegend in 2007 erworben wurden.

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 nächsthöhere 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.

[13] Finanzanlagen

 Angaben in TEUR	Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	Übrige Finanzanlagen			Gesamt
		Anteile an geschloss- senen Immo- bilienfonds	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteili- gungen	
Anschaffungskosten					
Stand 01.01.	5.622	13.272	26	1	13.299
Zugänge	330	3.356	80	–	3.436
Abgänge	4.470	1.575	–	–	1.575
Stand 31.12.	1.482	15.053	106	1	15.160
Abschreibungen					
Stand 01.01.	275	1.001	–	1	1.002
Zugänge	–	124	–	–	124
Abgänge	–	–	–	–	–
Stand 31.12.	275	1.125	–	1	1.126
Nettobuchwerte 31.12.2006	5.347	12.271	26	–	12.297
Nettobuchwerte 31.12.2007	1.207	13.928	106	–	14.034

Anteile an assoziierten Tochterunternehmen werden gem. IAS 28 nach der Equity-Methode einbezogen. Im Jahr 2007 handelt es sich um sieben (Vorjahr: acht) 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 1.002 (2006: TEUR 2.319), Jahresfehlbeträge in Höhe von TEUR 253 (2006: TEUR 540) sowie Umsatzerlöse von TEUR 2.147 (2006: TEUR 3.215) erzielt. Die Vermögenswerte dieser Gesellschaften betragen zum 31. Dezember 2007 TEUR 47.227 (31. Dezember 2006: TEUR 43.509), die Schulden TEUR 42.772 (31. Dezember 2006: TEUR 42.349).

Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in Höhe von TEUR 985 sind zur Sicherung des entsprechenden Finanzierungsdarlehens 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.

[14] Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte betreffen die langfristigen Anteile (Restlaufzeit über ein Jahr) der Darlehen an Fonds und Zeichner von Immobilienfonds. Finanzielle Vermögenswerte werden in der Hahn Gruppe grundsätzlich bei Lieferung, d.h. zum Erfüllungstag, bilanziert.

[15] Latente Steuern

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

Angaben in TEUR	31.12.2007		31.12.2006	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Sachanlagen				
Grundstücke und Bauten	–	256	–	223
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1	434	–	98
Finanzanlagen				
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	7	214	34	897
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	224	752	322	937
Vorräte				
Vorratsimmobilien	781	848	1.272	12
Gesellschaftsanteile	347	343	143	546
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	1.607	–	–
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	–	–	–	153
Kurzfristige Schulden				
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	–	633	–	684
Sonstige Rückstellungen	–	138	–	78
Temporäre Differenzen	1.360	5.225	1.771	3.628
Verlustvorträge	544	–	–	–
Gesamt/Bilanzansatz	1.904	5.225	1.771	3.628

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. Durch das Unternehmensteuerreformgesetz wurde u. a. der Steuersatz für Kapitalgesellschaften von 25% auf 15% gesenkt. Die Auswirkung dieses Gesetzes auf die temporären Differenzen zwischen den steuerlichen Bemessungsgrundlagen der Vermögenswerte und Schulden und deren Wertansätzen im IFRS-Abschluss wurden berücksichtigt und haben im Geschäftsjahr 2007 zu einer Steuerentlastung in Höhe von TEUR 737 geführt.

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.

[16] Vorratsimmobilien

Die Position beinhaltet 30 (Vorjahr: sechs) Immobilien, die zum Vertrieb bestimmt sind und somit dem Segment „Trading“ zuzurechnen sind. Die Objekte sind der Aufstellung im Kapitel IV. Konsolidierungskreis dargestellt. Die planmäßige strategische Ausweitung des Portfolios steht im Zusammenhang mit in 2008 avisierten Fondsplatzierungen an private und institutionelle Investoren.

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.

[17] Gesellschaftsanteile und Anzahlungen

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

Die Position enthält 38 (Vorjahr: 36) Anteile an zur Veräußerung bestimmten geschlossenen Immobilienfonds.

Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Bei Reduzierung des Zeitwertes unter die Anschaffungskosten erfolgt eine Wertberichtigung. Im Jahr 2007 erfolgten Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 514 (2006: TEUR 34).

Soweit sich nach durchgeführten Wertberichtigungen der Zeitwert nachhaltig verbessert, werden Zuschreibungen bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

Die Anzahlungen beinhalten überwiegend von der Hahn Gruppe geleistete Anzahlungen auf den Erwerb von Gesellschaftsanteilen.

Gesellschaftsanteile in Höhe von TEUR 1.540 sind zur Sicherung des entsprechenden Finanzierungsdarlehens an die Bank abgetreten.

[18] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

☰	Angaben in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto		12.182	4.280
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		- 108	- 120
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12.074	4.160

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Von den Nettoforderungen nach Wertberichtigungen waren am Bilanzstichtag gemäß beiliegender Altersstruktur folgende Beträge überfällig:

☰	Angaben in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Bis 3 Monate		71	57
Über 3 Monate bis 6 Monate		36	–
Über 6 Monate bis 1 Jahr		3	–
Über 1 Jahr		69	2
Überfällig insgesamt		179	59

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

☰	Angaben in TEUR	2007	2006
Einzelwertberichtigung 01.01.2007		120	151
Verbrauch		- 12	- 31
Einzelwertberichtigung 31.12.2007		108	120

[19] Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	4.426	1.658
Forderungen gegen Organe der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	–	10
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.497	7.407
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	6.923	9.075
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	– 3.552	– 2.761
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	3.371	6.314
Einzelwertberichtigung 01.01	2.761	2.761
Zuführung	791	–
Einzelwertberichtigung 31.12.	3.552	2.761

Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen enthielten im Vorjahr mit 2,8 Mio. EUR 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.

[20] Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Darlehen	137	645
Forderungen gegen Fonds	5.712	4.389
Forderungen an Mitarbeiter	–	18
Übrige	1.081	1.164
Wertberichtigungen	– 1.221	– 1.165
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.709	5.051
Abgrenzungen	67	76
Forderungen aus sonstigen Steuern	674	540
Sonstige übrige Vermögenswerte	741	616
Sonstige Vermögenswerte	6.450	5.667
Einzelwertberichtigungen 01.01.	1.165	977
Auflösung	8	–
Zuführung	64	188
Einzelwertberichtigungen 31.12.	1.221	1.165

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 2006 und 2007 ausgewiesenen Darlehen betreffen im Wesentlichen Zwischenfinanzierungen der Hahn Gruppe 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.

[21] Flüssige Mittel

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

[22] 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 TEUR 5.000 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. Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 12.000.000. Das Grundkapital besteht aus EUR 12.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Das genehmigte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2007 EUR 5.000.000.

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 78,98% 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.

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.

In der Hauptversammlung am 6. Juni 2007 wurde beschlossen, eine Dividende von EUR 0,12 je Aktie (TEUR 1.440) an die Aktionäre auszuschütten.

[23] Rückstellung

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

 Angaben in TEUR	Stand 01.01.2007	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2007	davon langfristig	Abzinsungs- faktor
Mietausgleichs- verpflichtung	1.740	98	–	48	1.690	1.592	4,8%
Belastender Vertrag	720	201	39	–	480	220	4,8%
Sonstige Garantien	1.661	1.041	99	336	857	428	4,8%
Rückstellungen	4.121	1.340	138	384	3.027	2.240	

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.

[24] 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	2007	2006
Objektfinanzierungen außerhalb der Fondsebene		13.852	6.327
Übrige Objektfinanzierungen		–	71
Kontokorrentdarlehen außerhalb der Fondsebene		45	324
Summe		13.897	6.722
Objektfinanzierungen auf Fondsebene		356.289	21.915
Kontokorrentdarlehen auf Fondsebene		314	177
Summe		356.603	22.092
Gesamtsumme		370.500	28.814

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	2007 TEUR	2006 TEUR	Zinssatz in %
EUR	2007	–	15.081	4,92 – 5,60
	2008	313.522	–	4,88 – 9,75
	2011	4.584	4.384	5,60
	2017	35.879	–	5,26 – 5,51
CHF	2009	2.304	2.450	3,69 – 5,04
Verbindlichkeiten aus der Finanzierung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Vorratsimmobilien		356.289	21.915	

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:

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR	Effektivzins- satz in %	Zinsbindung bis	Endfälligkeit
Objektfinanzierungen außerhalb der Fondsebene					
Eurohypo Erding (HAHN Fonds Management GmbH)	2.500	–	5,674	31.03.2008	31.12.2008
Eurohypo Magdeburg I (HAHN Fonds Management GmbH)	0	523	3,900	30.06.2009	30.06.2009
Eurohypo Magdeburg II (HAHN Fonds Management GmbH)	0	582			30.06.2009
LRP Diez (Fonds) (Hahn Fonds Management GmbH)	2.286	–	5,780	15.12.2008	15.12.2008
LRP Lübbecke (Fonds) (Hahn Fonds Management GmbH)	1.164	–	5,74 / 7,54	31.12.2008	31.12.2008
LRP Erftstadt (Fonds) (Hahn Fonds Management GmbH)	4.057	–	5,78 / 7,58	15.12.2008	15.12.2008
IBB Friedrichshafen (Fonds) (Hahn Fonds Management GmbH)	743	–	4,768	30.06.2012	30.06.2012
KSK Köln Zülpich (HAHN Fonds Management GmbH)	2.215	–	5,500	04.03.2008	30.03.2008
LRP Co-Investment (Hahn AG)	887	887	5,959	30.06.2008	30.12.2012
LRP Lauchhammer (HAHN Fonds Management GmbH)	0	4.335	5,110	28.02.2007	30.09.2007
Summe	13.852	6.327			
Kontokorrentdarlehen					
KSK Köln Kontokorrent (Hahn AG)	–	7	9,75	variabel	täglich
LRP Kontokorrent (Hahn AG Management GmbH)	–	5	7,00		täglich
Eurohypo Kontokorrent (Hahn AG)	–	312	8,50	variabel	täglich
IBB Kontokorrent (Hahn Fonds Management GmbH)	45	–	5,15	variabel	täglich
Summe	45	324			

Die ausgewiesenen Darlehen zum Stichtag 31. Dezember 2007 wurden zum Erwerb von Anteilen an den genannten Gesellschaften aufgenommen. Sie sind jeweils durch die Abtretung der Anteile durch Abtretung der eingetragenen Grundpfandrechte der auf Ebene der Objektgesellschaft finanzierenden Bank gesichert.

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

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weisen zum 31. Dezember 2007 TEUR 44.055 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.

[25] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen


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

[26] Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen

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

[27] Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

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

	Angaben in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften		254	1.360
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften		413	298
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		71	102
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		738	1.760

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

[28] Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern

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

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 Hahn Gruppe 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 Hahn Gruppe 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.

[29] Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Angaben in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Darlehen		7.114	3.954
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern		539	189
Ausstehende Eingangsrechnungen		2.137	1.523
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds		–	28
Übrige Verbindlichkeiten		2.697	1.185
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		12.487	6.879
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		1.320	2.454
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern		934	788
Abgrenzungen		8	25
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		2.262	3.267
Sonstige Verbindlichkeiten		14.749	10.146

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

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


VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Der stark gewachsene Konzernüberschuss bildet die Basis für die gute operative Entwicklung des Cashflows. Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit werden die Objektkäufe dargestellt, die für Zwecke der Weiterveräußerung in den Vorräten abgebildet werden. In der Entwicklung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit spiegelt sich der strategische Aufbau des Beteiligungsportfolios wider. Die Finanzierung der langfristig angebundenen Objekte ist im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit dargestellt. Die Finanzierung der kurzfristig angebundenen Objekte ist im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit enthalten. Gemäß unserer Exit-Strategie für das Jahr 2008 erwarten wir eine Umkehr dieser Effekte im kommenden Berichtsjahr. Insgesamt führen alle Vorgänge nur zu einem moderaten Rückgang der liquiden Mittel, was unsere starke externe Finanzierungskraft unter Beweis stellt.

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	2007	2006
Gezahlte Zinsen		16.662	3.172
Erhaltene Zinsen		2.145	301
Gezahlte Steuern		2.334	222
Erhaltene Steuern		1	145
Erhaltene Beteiligungserträge		975	623

VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Im Berichtsjahr wurden die internen Strukturen verstärkt auf das Geschäftsmodell ausgerichtet mit dem Ziel, die Segmentperformance transparenter abgrenzen zu können.

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

Das Segment **Management** beinhaltet das Asset-, Property- und – in Abweichung zum Vorjahr – das Fonds-Management. Die Vergleichszahlen wurden in der Segmentberichterstattung angepasst.

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), den originären Handel mit Grundstücken und Mieterlöse aus Vorratsobjekten. Die im Vorjahr hier ausgewiesenen Erlöse in Form von Vertriebsprovisionen und Servicegebühren aus dem Fonds Management sind nun dem Segment **Management** zugeordnet. Die Umsatzerlöse des Segments **Management** beinhalten Provisionen des Asset-, des Property- und des Fonds-Managements. Für das Segment **Investment** werden ausschließlich die Mieterlöse aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Die Vorjahreswerte wurden zur verbesserten Vergleichbarkeit angepasst.

Das **EBITD** stellt das operative Ergebnis (EBIT) vor Abschreibungen dar.

Im Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (**EBIT**) sind die Konzernleitungskosten in der Überleitungsspalte ausgewiesen.

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 **Segmentenschulden** 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 immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen.

IX. SONSTIGE ANGABEN

1. Kategorien von Finanzinstrumenten

Gemäß IFRS 7 liegen folgende Kategorien an Finanzinstrumenten im Berichtsjahr vor:

	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte		Kredite und Forderungen		Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		Maximales Kreditrisiko	
	Angaben in TEUR		2007	2006	2007	2006	2007	2006
Finanzanlagen								
Übrige Finanzanlagen	–	–	–	–	14.034	12.298	14.034	12.298
Sonstige (langfristige) finanzielle Vermögenswerte	–	–	329	1.446	–	–	329	1.446
Kurzfristige Vermögenswerte								
Gesellschaftsanteile	3.622	2.059	–	–	–	–	3.622	2.059
Forderungen und sonstige Vermögenswerte							–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	–	12.074	4.160	–	–	12.074	4.160
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	–	–	3.371	6.314	–	–	3.371	6.314
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter	–	–	25	403	–	–	25	403
Sonstige (kurzfristige) finanzielle Vermögenswerte	–	–	5.709	5.051	–	–	5.709	5.051
Flüssige Mittel	–	–	22.506	24.499	–	–	22.506	24.499
Langfristige Schulden								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	44.055	3.022	–	–	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	104	95	–	–	–	–
Kurzfristige Schulden								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	326.445	25.792	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	–	1.576	1.664	–	–	–	–
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	–	–	–	850	–	–	–	–
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	–	–	165	132	–	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	–	–	738	1.760	–	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	–	–	2.528	2	–	–	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	12.487	6.879	–	–	–	–
Nettogewinne	193	231	4.741	523	782	445		
Nettoverluste	–	–	16.504	3.421	–	–		

Die Buchwerte stellen eine vernünftige Annäherung an den beizulegenden Zeitwert dar. Für Gesellschaftsanteile besteht kein Preis eines aktiven Marktes, sodass sie mit fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden.

Im Übrigen stimmen die Zeitwerte der originären Finanzinstrumente mit ihren jeweiligen Buchwerten überein.

Als Nettogewinne und Nettoverluste wurden in allen Kategorien Zinsen einschließlich Provisionen und Gebühren angesetzt.

2. Finanzrisiken

a) Kreditrisiko

Die Hahn Gruppe 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. Das quantitative Kreditrisiko ist unter IX.1. Kategorien von Finanzinstrumenten aufgeführt. Erhaltene Sicherheiten lagen für die Berichtszeiträume nicht vor.

b) Liquiditätsrisiko

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 Hahn Gruppe bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und kann somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Die Abteilung Finanzen ist für die Finanzierung der Objektgesellschaften verantwortlich. Eine negative Entwicklung auf den Kapitalmärkten würde die Finanzierungskosten erhöhen und könnte die finanzielle Flexibilität einschränken. Die aktuelle Entwicklung auf dem Hypothekenmarkt in den USA hat eine weltweite Wirkung auf die Kapitalmärkte. Solche Entwicklungen können die Fremdfinanzierungsmöglichkeiten des Konzerns einschränken.

Das quantitative Liquiditätsrisiko ist neben Punkt (24) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nachfolgend nochmals detaillierter in Form der Restlaufzeitgliederung dargestellt.

☰ Angaben in TEUR	bis 1 Monat	1 bis 6 Monate	6 Monate bis 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	2.864	61.390	262.191	44.055	370.500

c) Marktrisiko

Sicherungsgeschäfte werden im Konsolidierungskreis nicht abgeschlossen. Da die Hahn Gruppe überwiegend im Euroraum tätig ist, besteht nur ein geringes Währungsrisiko aus dem Auslandsgeschäft. Auch das Währungsrisiko im Zusammenhang mit Fremdwährungsdarlehen ist untergeordnet.

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

Zur Beurteilung des Marktpreisrisikos aufgrund variabler Zinssätze wurde im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse jeweils einmal eine Veränderung um einen Prozentpunkt in Euro untersucht. In die Analyse wurden Endfälligkeiten der Darlehen sowie Zinsbindungsfristen mit einbezogen.

Zum Abschlussstichtag resultiert daraus ein Marktrisiko auf Ergebnis und Eigenkapital in Höhe von EUR 2,65 Mio.


3. Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Als nahestehende Personen und Unternehmen gemäß IAS 24 gelten für die Hahn Gruppe 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 Vorstandes und des Aufsichtsrates der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der Hahn Gruppe 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 Gesellschaften

In den Geschäftsjahren 2006 und 2007 bestanden die folgenden Geschäftsbeziehungen mit der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschaftern sowie Angehörigen der Gesellschafter im Sinne des IAS 24 sowie von diesen beherrschte Unternehmen:

 Bilanz	Angaben in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Forderungen gegen HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften		3.288	653
Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften		254	1.360


Gegenüber Unternehmen der HAHN-Holding GmbH bestanden zum Stichtag Bürgschaftsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.062 (31. Dezember 2006: TEUR 1.112).


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 Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt, bestanden in den Geschäftsjahren 2007 und 2006 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

 Bilanz	Angaben in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		83	5.651
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		71	102


 Gewinn- und Verlustrechnung	Angaben in TEUR	2007	2006
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		315	491

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von TEUR 1.710 (31. Dezember 2006: TEUR 6.980).


Bezüglich der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf Punkte (19) und (27).

d) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen:

 Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats	Angaben in TEUR	2007	2006
Michael Hahn (ab 28.11.2006)		120,0	10,0
Dr. Eckart John von Freyend (ab 21.09.2006)		60,0	15,0
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk (ab 21.09.2006)		40,0	10,0
Robert Löer (ab 17.08.2006)		40,0	13,3
Dr. Fritz Reimnitz (bis 28.11.2006)		–	13,8
Ludwig Stoffel (bis 21.09.2006)		–	5,3
Dr. Bernd Wassermann (bis 21.09.2006)		–	5,3
Gesamt		260,0	72,7

Die Bezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

 Bezüge des Vorstands	Angaben in TEUR	2007			2006		
		Feste Bezüge	Tantieme	Gesamt	Feste Bezüge	Tantieme	Gesamt
Michael Hahn (bis 28.11.2006)		–	–	–	405	–	405
Bernhard Schoofs		261	130	391	226	280	506
Norbert Kuhn (ab 01.10.2006)		231	120	351	59	120	179
Gesamt		492	250	742	690	400	1.090

Weiterhin bestehen folgende Beziehungen zu nahestehenden Personen:

Im Berichtsjahr hat Herr Michael Hahn 22,9% der Anteile an einem von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von TEUR 1.171 für einen Kaufpreis von TEUR 1.435 an die HAHN Fonds Management GmbH verkauft. Weiterhin hat Herr Michael Hahn 0,5% der Anteile an einem von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von TEUR 17 für einen Kaufpreis von TEUR 17 an die HAHN Fonds Management GmbH verkauft. Desweiteren hat Herr Michael 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 an die HAHN Fonds Management GmbH verkauft. Herr Michael Hahn hat außerdem 6,95% der Anteile an einem von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von TEUR 409 für einen Kaufpreis von TEUR 429 an die HAHN Fonds Management GmbH verkauft. Frau Andrea Hahn hat 1,5% der Anteile an einem von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von TEUR 77 für einen Kaufpreis von TEUR 94 an die HAHN Fonds Management GmbH verkauft. Weiterhin hat Frau Andrea Hahn 3,0% der Anteile an einem von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von TEUR 32 für einen Kaufpreis von TEUR 36 an die HAHN-Fondsbesitz GmbH verkauft. Zusätzlich hat Frau Andrea Hahn 0,5% der Anteile an einem von der Gesellschaft aufgelegten

geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von TEUR 29 für einen Kaufpreis von TEUR 31 an die HAHN Fonds Management GmbH verkauft. Desweiteren hat Frau Andrea Hahn 40,7% der Anteile an einem von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von TEUR 4.578 für einen Kaufpreis von TEUR 4.024 an die HAHN Fondsbesitz GmbH verkauft. Darüber hinaus hat Frau Andrea Hahn 7,0278% der Anteile an einem von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von TEUR 259 für einen Kaufpreis von TEUR 253 an die HAHN Fondsbesitz GmbH verkauft. Die genannten Transaktionen waren Bestandteil eines Rückkaufprogramms für geschlossene Immobilienfonds.

Herr Schoofs hat neben anderen Dritten einen Anteil in Höhe von 0,5% an einem von der Hahn Gruppe aufgelegten Fonds mit einem Nominalwert von TEUR 23 für einen Kaufpreis von TEUR 35 an die HAHN Fonds Management GmbH verkauft. Weiterhin hat Herr Schoofs neben anderen Dritten einen Anteil in Höhe von 1,0% an einem Fonds mit einem Nominalwert von TEUR 41 für einen Kaufpreis von TEUR 38 an die HAHN Fondsbesitz GmbH verkauft.

Herr Löer hat neben anderen Dritten einen Anteil in Höhe von 0,5% an einem von der Hahn Gruppe aufgelegten Fonds mit einem Nominalwert von TEUR 23 für einen Kaufpreis von TEUR 35 an die HAHN Fonds Management GmbH verkauft. Weiterhin hat Herr Löer neben anderen Dritten einen Anteil in Höhe von 5,0% an einem Fonds mit einem Nominalwert von TEUR 294 für einen Kaufpreis von TEUR 309 an die HAHN Fonds Management GmbH verkauft.

Mit Vertrag vom 28. Dezember 2007 hat die Gesellschaft 44,9% des Kommanditkapitals an der EKZ Lübeck GmbH & Co. KG, Köln, an die WeBe Wegner Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit der Maßgabe des Weiterverkaufs an einen Zweiterwerber in 2008 veräußert. Mit Vertrag vom 25. Februar 2008 wurde die Maßgabe erfüllt und 94,9% der Anteile von der WeBe Wegner Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, an die Albatros Immobilien GmbH, Bergisch Gladbach, weiter veräußert. Eigentümer der Gesellschaft ist Herr Michael Hahn. Der durch ein externes Gutachten unterlegte Kaufpreis betrug einschließlich der vertraglich vereinbarten übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden EUR 10,5 Mio.

Die HAHN Property Management GmbH erbringt Immobilienmanagementleistungen für Wohngebäude, die sich im Besitz von Herrn Michael Hahn bzw. seiner Angehörigen befinden. Für diese Verwaltungsleistungen hat die Hahn Gruppe im Geschäftsjahr 2007 Vergütungen in Höhe von TEUR 7 (2006: TEUR 7) erhalten. Desweiteren 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 Hahn Gruppe und der von ihr verwalteten Immobilienfonds übernommen, die zum Bilanzstichtag wie folgt valuierten:

☰	Angaben in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Verbindlichkeiten der Hahn Gruppe		–	7
Verbindlichkeiten assoziierter Unternehmen		951	951
Verbindlichkeiten der von der Hahn Gruppe aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds		210	210
Gesamt		1.161	1.168

Im Geschäftsjahr 2007 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaften von der Hahn Gruppe Provisionen in Höhe von TEUR 20 (2006: TEUR 64) erhalten. Zusätzlich diente ein Festgeld in Höhe von EUR 5 Mio. als Sicherheit für die strategische Erweiterung eines Portfolios.

Die Rechtsanwaltskanzlei eines Aufsichtsratsmitgliedes der Hahn Gruppe hat im Geschäftsjahr anwaltliche Beratungsleistungen für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von TEUR 77 erbracht.

Desweiteren hat eine bei der Hahn Gruppe angestellte Angehörige von Herrn Michael Hahn im Geschäftsjahr 2007 Bezüge in Höhe von TEUR 34 (2006: TEUR 135) erhalten.


Die Michael Hahn Vertriebs GmbH erhielt im Geschäftsjahr eine Vertriebsprovision in Höhe von TEUR 310 (2006: TEUR 0).

4. Prüfungshonorare

Die Aufwendungen im Geschäftsjahr 2007 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 264. Daneben sind Honorare für sonstige Bestätigungseleistungen in Höhe von TEUR 10, für Steuerberatungsleistungen von TEUR 12 und für sonstige Leistungen von TEUR 164 angefallen.

5. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:


	Angaben in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Bankbürgschaften		20.182	12.058
Sonstige Bürgschaften		113	110
Verwertungsgarantien		1.272	1.450

Zum 31. Dezember 2007 sind Grundschulden auf Immobilien in Höhe von TEUR 323.982 (31. Dezember 2006: TEUR 36.884) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden. Die Buchwerte der Grundstücke betragen TEUR 368.704.

Weiterhin waren TEUR 11.076 Bankguthaben sowie offene Forderungen in Höhe von TEUR 264 an Kreditinstitute verpfändet.

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen bestehen sämtlich für „operating leases“ und gliedern sich zum 31. Dezember 2007 wie folgt auf:

	Angaben in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Künftige Zahlungen Operating Leases		2.797	1.129
Fällig im Folgejahr		771	373
Fällig in 2 – 5 Jahren		2.023	756
Fällig > 5 Jahre		3	–


Für zukünftige Miet- und Leasingverpflichtungen in Höhe von TEUR 480 (31. Dezember 2006: TEUR 720) wurde eine Rückstellung für Mietverpflichtungen gebildet.

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

Im Dezember wurden Kaufverträge von neun Objekten mit einem Wert von EUR 244 Mio. abgeschlossen, deren wirtschaftlicher Übergang auf die Gruppe erst 2008 erfolgt.

7. Mittel- und langfristige Mieteinnahmen

Die entsprechend der bestehenden Mietverträge zu erwartenden zukünftigen Liquiditätszuflüsse betragen:

 Angaben in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Künftige Einzahlungen aus Mietverträgen	231.317	1.509
Fällig im Folgejahr	22.441	280
Fällig in 2 – 5 Jahren	102.544	1.133
Fällig >5 Jahre	106.332	96

8. Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG am 12. Dezember 2007 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

9. Meldung nach § 21 Abs. 1 WpHG


Die Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29. August 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, am 27. August 2007 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,47% beträgt.

10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Hahn Gruppe hat zu Beginn des Geschäftsjahres 2008 einen Immobilienfonds für institutionelle Anleger gegründet. Der als FCP (Fonds commun de placement) aufgelegte „Hahn German Retail Fund“ wurde am 19. Februar von der luxemburgischen Behörde Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) genehmigt.

11. Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns

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

 Gewinnverwendungsvorschlag	Angaben in EUR
Ausschüttung einer Dividende von 0,18 Euro auf 12.000.000 Stammaktien	2.160.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	95.040,62
Gesamt	2.255.040,62

Konsolidierte Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31. Dezember 2007*

☰ Tochtergesellschaften	Anteil am Eigenkapital in %
I. Verbundene konsolidierte Unternehmen	
HAHN Fonds Management GmbH (bis 05.06.2007: HAHN Fonds GmbH), Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Property Management GmbH (bis 05.06.2007: Immobilien Service GmbH), Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Investment GmbH (bis 22.11.2007: HAHN Immobilien GmbH), Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Trading GmbH (bis 27.11.2007: HAHN Grundbesitz Beteiligungs GmbH), Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	100,00
DFD Finanzdienstleistungen & Service GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
CuV Consulting & Verwaltungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn Fondsbesitz GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
Bürohaus Bensberg GbR, Bergisch Gladbach	97,00
VEN SB-Warenhaus Nordwalde GbR, Bergisch Gladbach	78,15
Baumarkt Haltern GbR, Bergisch Gladbach	88,65
SB-Warenhaus Aachen-Krugenofen GbR, Bergisch Gladbach	78,35
Immobilien-gesellschaft bürgerlichen Rechts SB-Warenhaus Lübbecke, Bergisch Gladbach	60,37
City-Center Schwerte GbR, Bergisch Gladbach	94,90
S&M Private Grundstücksverwaltung Baumarkt Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach	90,90
Fachmarktcenter Osnabrück GbR, Bergisch Gladbach	92,40
SB-Markt Edemissen GbR, Bergisch Gladbach	92,90
SB-Warenhaus Erftstadt GbR, Bergisch Gladbach	92,40
Bau- und Hobbymarkt Burscheid GbR, Bergisch Gladbach	89,25
Einkaufszentrum Glauchau GbR, Bergisch Gladbach	93,90
SB-Warenhaus Voerde GbR, Bergisch Gladbach	84,15
SB-Warenhaus Diez GbR, Bergisch Gladbach	84,90
Einkaufszentrum Uelzen GbR, Bergisch Gladbach	94,50
Einkaufszentrum Haßfurt GbR, Bergisch Gladbach	92,50
Baumarkt Erftstadt GbR, Bergisch Gladbach	93,90
Baumarkt Coburg GbR, Bergisch Gladbach	72,72
SB-Warenhaus Premnitz GbR, Bergisch Gladbach	92,00

☰ Tochtergesellschaften	Anteil am Eigenkapital in %
SB-Markt Münsingen GbR, Bergisch Gladbach	94,40
Handelszentrum Naila GbR, Bergisch Gladbach	93,00
Einkaufszentrum Espelkamp GbR, Bergisch Gladbach	93,45
Baumarkt Aue GbR, Bergisch Gladbach	94,50
Baumarkt Nienburg GbR, Bergisch Gladbach	84,31
Grundstücksgesellschaft Herrenberg GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn SB-Warenhaus Celle GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn Geschäftszentrum 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
Hahn SB-Warenhaus Wismar GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	94,00
Hahn Fachmarktzentrum Zülpich GmbH, Bergisch Gladbach	94,80
Hahn Fachmarktzentrum Gummersbach GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn Verbrauchermarkt Unterhaching GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn Verbrauchermarkt Erding Zwei GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	94,80
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 Wolfsburg GbR, Bergisch Gladbach	22,50
Verbrauchermarkt Bremen GbR, Bergisch Gladbach	47,00
Hahn Büro- und Geschäftshaus Cottbus Spremberger Str. 13 – 15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	31,49
Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	50,00
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	44,90
EKZ Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	31,00

*der vollständige Anteilsbesitz wird im Handelsregister hinterlegt

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Michael Hahn, Bergisch Gladbach

Betriebswirt
Aufsichtsratsvorsitzender
Geschäftsführender Gesellschafter der Michael Hahn
Vertriebs GmbH, Bergisch Gladbach

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

Dipl.-Volkswirt und Dr. rer. pol.
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Geschäftsführender Gesellschafter der Gebr. John von
Freyend Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.,
Bad Honnef
Aufsichtsratsmitglied IVG Immobilien AG, Bonn
Aufsichtsratsmitglied VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG
Aufsichtsratsmitglied Infopark Fejlesztési Rt.,
Budapest, Ungarn
Aufsichtsratsvorsitzender Finum AG,
Essen (seit 30.11.2007)
Aufsichtsratsvorsitzender Hamborner AG,
Duisburg-Hamborn (seit 16.02.2007)
Aufsichtsratsvorsitzender Konzept^{plus} AG,
Berlin (seit 03.07.2007)
Aufsichtsratsmitglied Litos AG,
München (seit 19.04.2007)
Aufsichtsratsmitglied Swiss Lake AG, Zürich,
Schweiz (bis 31.12.2007)

Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk, Düsseldorf

Rechtsanwalt
Geschäftsführender Gesellschafter der
Aderhold v. Dalwigk Knüppel Rechtsanwalts-gesellschaft
Aufsichtsratsvorsitzender analyticon Biotechnologies AG,
Lichtenfels

Robert Löer, Bergisch Gladbach

Geschäftsführer
Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien
Management GmbH

Vorstand

Bernhard Schoofs, Overath

Diplom-Kaufmann
Vorstandsvorsitzender
Verantwortlich für Strategie, Finanzen,
Fonds Management, institutionelle und
private Kunden sowie weitere Zentralfunktionen

Norbert Kuhn, Overath

Rechtsanwalt
Vorstandsmitglied
Verantwortlich für Portfolio-, Asset- und
Property-Management sowie Einkauf

Konzernabschluss 2007

Erklärung des Vorstandes

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 2007 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.

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind“.

Bergisch Gladbach, den 7. März 2008

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 2007 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 hinreichende sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnen 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 2008

Dr. Breidenbach und Partner GmbH & Co KG


Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft


Dr. Wollenhaupt
Wirtschaftsprüfer


Eisenberg
Wirtschaftsprüfer

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Kurzfassung des Einzelabschlusses

 Gewinn- und Verlustrechnung	Angaben in EUR	2007	2006
Umsatzerlöse		3.306.205	3.899.829
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		- 108.136	–
Sonstige betriebliche Erträge		3.239.906	2.804.456
Gesamtleistung		6.437.975	6.704.285
Operative Aufwendungen und Finanzergebnis		- 3.135.606	- 4.180.953
Ergebnis vor Steuern		3.302.369	2.523.332
Ertragsteuern		1.064.190	673.449
Jahresüberschuss		2.238.179	1.849.883

 Bilanz Aktiva	Angaben in EUR	31.12.2007	31.12.2006
Anlagevermögen		11.437.243	9.572.345
Vorräte		1.040.889	1.433.127
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		35.510.081	19.041.877
Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten		9.694.989	20.189.811
Rechnungsabgrenzungsposten		63.187	75.735
Gesamt		57.746.389	50.312.895

 Bilanz Passiva	Angaben in EUR	31.12.2007	31.12.2006
Eigenkapital		34.626.518	33.828.339
Rückstellungen		6.972.812	9.305.553
Verbindlichkeiten		16.140.547	7.171.025
Rechnungsabgrenzungsposten		6.512	7.978
Gesamt		57.746.389	50.312.895

Glossar

Betreutes Immobilienvermögen

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

Corporate Governance

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

DAX

Deutscher Aktienindex, 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.

EPRA/NAREIT Europe Index

Der EPRA-Index der European Public Real Estate Association, der die Performance der größten europäischen börsennotierten Immobiliengesellschaften beschreibt.

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 anbietet.

Fachmarktzentrum

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

FCP

Fonds commun de placement – Rechtsform eines Anlagefonds luxemburgischen Rechts. Die Anleger in einem FCP sind gemeinsame Eigentümer der Vermögenswerte des Fonds.

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.

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.

Retail Park

Fachmarkttagglomeration, die sich um eine gemeinsame Stellplatzanlage, in der Regel in einer U-Form, gruppiert. Die Fachmärkte sind einheitlich geplant und gemanagt. Anders als ein Fachmarktzentrum verfügt ein Retail Park aber über keine Mall.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb ab ca. 5.000 qm Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen, 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

14.05.2008	Veröffentlichung Zwischenmitteilung
09.06.2008	Hauptversammlung
14.08.2008	Veröffentlichung Halbjahresbericht
13.11.2008	Veröffentlichung Zwischenmitteilung

Kontaktdaten

Investor Relations/PR
Marc Weisener

Telefon: +49 (0) 2204 94 90 – 118
Telefax: +49 (0) 2204 94 90 – 139

mweisener@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

Foto
Frank Reinhold

PrePress
FIRST RABBIT GmbH, Köln

Druck
druckpartner, Essen

Mehrjahresübersicht

☰	Angaben in TEUR	2007	2006	2005
Umsatz		129.956	127.850	263.034
EBITD		22.986	8.508	11.131
EBIT		22.688	8.293	10.063
EBT		10.953	6.251	2.642
Konzernüberschuss		7.062	4.118	1.048
Operativer Cashflow		5.537	4.597	9.848
Eigenkapitalquote in %		9,1	40,0	10,0
Verwaltetes Mietvolumen		155.194	133.665	122.594
Assets under Management in Mrd. EUR		2,25	2,0	1,9
Ergebnis je Aktie in EUR		0,59	0,40	0,10
Dividende je Aktie in EUR		0,18	0,12	–
Mitarbeiter Anzahl		75	58	55

Hahn Retail Real Estate Report – Germany 2007 / 2008

Zukunft und Trends im großflächigen Einzelhandel

- Auf welche Trends setzt der Einzelhandel?
- Nimmt das Verkaufsflächenwachstum weiter zu?
- Bleiben Einzelhandelsimmobilien im Fokus internationaler Investoren?
- Welchen Objektarten räumen Betreiber und Investoren die größten Chancen ein?

Der Hahn Retail Real Estate Report gibt auf Grundlage einer umfassenden Marktuntersuchung Antworten auf diese Fragen. Im Mittelpunkt steht eine Expertenbefragung, die sich an jeweils 30 Expansionsverantwortliche des großflächigen Einzelhandels und hochrangige Vertreter der Immobilienbranche richtet.



