

Geschäftsbericht



2008

 Hahn
Gruppe

Gute Ideen für große Flächen.

Kennzahlen Hahn Gruppe

Konzern		Angaben in TEUR	2008	2007
Umsatz			432.607	129.956
EBITDA			18.405	22.986
EBIT			18.066	22.688
EBT			-6.464	10.953
Konzernergebnis			-5.366	7.062
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			-13.240	5.537
EK-Quote in %			15,2	9,1
Mitarbeiter Anzahl			83	75

Geschäftsbereiche		Angaben in TEUR	2008	2007
Trading				
Umsatz			410.586	115.642
EBIT			13.567	17.796
Management				
Umsatz			8.045	13.065
EBIT			837	5.895
Investment				
Umsatz			14.904	2.508
EBIT			7.652	2.112

Aktie			2008	2007
Anzahl Aktien			12.000.000	12.000.000
Aktienkurs 31.12. in EUR			3,62	7,73
Ergebnis je Aktie in EUR			-0,45	0,59
Dividende je Aktie in EUR			-	0,18
Marktkapitalisierung 31.12. in Mio. EUR			43,44	92,76
WKN/ISIN			600670/DE0006006703	

Assets under Management			2008	2007
Investitionsvolumen in Mrd. EUR			2,05	2,25
Verwaltete Mietfläche in qm			1.307.000	1.469.000
Verwaltetes Mietvolumen (Jahresmietzins) in TEUR			141.712	155.194

Ein solides Fundament

Die Immobilie ist fester Bestandteil eines sachwertorientierten Vermögens. Sie koppelt die Performance an die Entwicklung realer Werte. Eine langfristige Vermietung gewährleistet gesicherte Cashflows.

Immobilienbesitz schützt vor Inflation. Die Wertentwicklung von Immobilien übertrifft im historischen Vergleich die Entwicklung der Verbraucherpreise. Indexierte Mietverträge vollziehen Preisanstiege regelmäßig nach.

Immobilien sind die Basis eines ausgewogenen Vermögens. Als solides Fundament im Vermögensaufbau stabilisieren sie das Portfolio, während risikoorientierte Investments stark schwanken.

Immobilienbesitz ist auch indirekt möglich. Profitieren Sie durch die Hahn Gruppe und ihr professionelles Immobilienmanagement vom Segment „großflächige Einzelhandelsimmobilien.“

Hahn Gruppe

Die Hahn Gruppe ist seit über 25 Jahren Immobilienspezialist für den Einzelhandel. Mit einer verwalteten Mietfläche von 1,3 Mio. qm an etwa 150 Standorten und einem betreuten Vermögen von über 2 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.

Die Segmente

Trading

Der Geschäftsbereich umfasst die Vermarktung von Immobilienfonds für private Anleger und institutionelle Investoren. Im Trading erfolgen außerdem die Verkäufe von Immobilien und von Anteilen an Objektgesellschaften.

☰ Umsatzerlöse Trading	Angaben in TEUR	2008	2007
Verkäufe/Platzierungen		380.084	96.374
Provisionen		1.090	3.194
Mieterlöse Vorratsimmobilien		29.412	15.955
Sonstige Erlöse		—	118

Management

Der Geschäftsbereich Management beinhaltet alle Asset-, Property- und Fonds-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Hier vereint sich das Immobilien-Know-how des Unternehmens. Mit einem umfassenden Dienstleistungspaket rund um die Immobilie werden alle Wertschöpfungsstufen abgedeckt.

☰ Umsatzerlöse Management	Angaben in TEUR	2008	2007
Asset Management		2.186	4.767
Property Management		4.234	4.148
Fonds Management		1.578	1.950
Performance Fees		—	2.200

Investment

Der Geschäftsbereich erzielt seine Erlöse aus Co-Investments in Anlagevehikel, die durch die Hahn Gruppe gemanagt werden. Zusätzlich besteht ein Portfolio mit eigenen Investments. Die Performance unserer bisherigen Beteiligungen und die Absicht, unsere Co-Investments weiter auszubauen, werden das zukünftige Wachstum im Bereich Investment bestimmen.

☰ Gesamtinvestitionsvolumen	Angaben in Mio. EUR	2008	Hahn-Anteil
MEAG Portfolio		253	3,3 %
HAHN FCP Portfolio		179	8,9 %
Eigene Investitionen		49	100 %

Inhaltsverzeichnis

4	Brief an die Aktionäre
8	Bericht des Aufsichtsrats
12	Corporate-Governance-Bericht
14	Die Aktie
16	Hahn Gruppe – ein starker Partner für den Einzelhandel
18	Strategie der Hahn Gruppe
24	Vorstandsinterview
26	Immobilienvermögen under Management

30	Lagebericht
32	Geschäft und Rahmenbedingungen
44	Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
54	Mitarbeiter
55	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
55	Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB
56	Beziehungen zu nahestehenden Personen
57	Vergütungsbericht
58	Risikobericht
63	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
64	Prognosebericht

66	Konzernabschluss
67	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
68	Konzernbilanz
70	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
71	Konzernkapitalflussrechnung
72	Segmentberichterstattung
74	Konzernanhang
120	Organe der Gesellschaft
121	Konzernabschluss 2007
122	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

123	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG – Einzelabschluss
-----	---------------------------------------------------

124	Glossar
126	Finanzkalender
126	Kontaktdaten
126	Impressum

VORSTAND



Bernhard Schoofs
Vorstandsvorsitzender

Brief an die Aktionäre

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

das vergangene Jahr 2008 war ohne Zweifel das Jahr der Finanzkrise. In einem Meer von schlechten Wirtschafts- und Unternehmensnachrichten wurden Begriffe wie Kreditklemme, Liquiditätskrise oder Rettungspaket neu geprägt. Im Jahresverlauf kamen täglich weitere Meldungen über unerwartete Schief lagen bei Banken und anderen Finanzinstituten sowie die Auswirkungen der konjunkturellen Eintrübung hinzu. Die zweifelhafte Ehre, von der Gesellschaft für deutsche Sprache zum Wort des Jahres gewählt zu werden, hatte aber der Begriff „Finanzkrise.“ Dies dokumentiert eindrucksvoll, wie präsent die schwierige wirtschaftliche Situation trotz ihres verzögerten Eintreffens in Deutschland nicht nur bei Aktionären, sondern bei allen Marktteilnehmern war.

Auch für die Hahn Gruppe war das vergangene Jahr ein schwieriges Geschäftsjahr. Die Interdependenzen zwischen Kredit- und Immobilienwirtschaft sind sehr ausgeprägt, so dass wir uns als Immobilienmanager diesem Umfeld nicht gänzlich entziehen konnten. Andererseits hat die Hahn Gruppe mit dem Einstieg in das institutionelle Fondsgeschäft eine sehr positive Entwicklung vollzogen und eine weitere zukünftige Ertrags säule erschlossen. Damit wächst unsere Unabhängigkeit von den Schwankungen der Immobilien-Investmentmärkte beträchtlich.

Gründung des HAHN FCP – Einstieg in das institutionelle Fondsgeschäft

Die Hahn Gruppe hat im vergangenen Jahr in Partnerschaft mit der LRI Invest S.A., der luxemburgischen Tochter der Landesbank Baden-Württemberg, den neuen luxemburgischen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund gegründet. Der Fonds mit einem Zielvolumen von rund 750 Mio. Euro investiert ausschließlich in deutsche großflächige Einzelhandelsimmobilien. Dank des großen institutionellen Interesses aus dem In- und Ausland konnten bereits nach kurzer Zeit Zeichnungszusagen von rund 125 Mio. Euro eingeholt werden. Dies belegt die hohe Akzeptanz des neuen Investmentvehikels und zugleich den Trend bei Versicherungen und Pensionskassen, ihren Anteil an indirekten Immobilieninvestments weiter zu erhöhen.

Der Einstieg in das institutionelle Fondsgeschäft als Full-Service-Immobilienmanager war zugleich eine logische Erweiterung unseres Geschäftsmodells. Mit der langjährigen Expertise als Fonds Manager im Privatkundenbereich sowie als Manager und Co-Investor größerer institutioneller Immobilienvermögen verfügt die Hahn Gruppe über ideale Voraussetzungen, um sich in diesem Segment als Investmentgesellschaft dauerhaft zu etablieren. Ausschlaggebendes Argument für unseren Vertriebs Erfolg war einmal mehr der hohe Spezialisierungsgrad der Hahn Gruppe, der uns von anderen Marktteilnehmern unterscheidet, die wichtige Kompetenzen einkaufen müssen oder denen die klare Ausrichtung auf Einzelhandelsimmobilien fehlt.

Managementgeschäft überwiegend stabil – erfolgsabhängige Erträge gesunken

Mit der Entwicklung der wiederkehrenden Management erträge sind wir zufrieden. Sowohl die Property- als auch die Fonds-Management erträge entwickelten sich weitestgehend stabil. Der zukünftige Wegfall von Gebühreneinnahmen aufgrund der Auflösung der Managementvereinbarung mit unserem ehemaligen britischen Joint-Venture-Partner Capital & Regional plc. wird schon in diesem Jahr durch die höheren Management erträge aus dem HAHN FCP überkompensiert werden. Mit dem Ausbau unseres Fondsgeschäfts, der alleine bei den Fonds-Managementgebühren bis Ende 2010 zu einer Verdreifachung der Umsätze führen wird, haben wir die Grundlage geschaffen, die Management erträge in Zukunft nachhaltig zu steigern. Bei den erfolgsabhängigen Managementeinnahmen gab es hingegen einen deutlichen Rückgang, der vor dem Hintergrund nachgebender Immobilienpreise nachvollziehbar, aber nicht befriedigend ist.

Hohe Einmalaufwendungen und geringere Einmalserträge belasten das Ergebnis

Die Konzeption und Vermarktung des neuen institutionellen Fonds hat zu hohen Aufwendungen geführt, die als Investition in die Zukunft erforderlich waren. Da wir zudem 2008 entgegen den ursprünglichen Planungen zwei Projektentwicklungen im Partnerschaftsmodell nicht umsetzen konnten, sind bedeutende Zusatzerträge nicht angefallen. Insgesamt bleibt deshalb ein negativer Jahresüberschuss.

Aussichten sind günstig

Trotz des schwierigen Umfelds sind wir für die weitere Entwicklung der Einzelhandelsimmobilienmärkte in Deutschland und die Aussichten der Hahn Gruppe sehr optimistisch. Die enttäuschende Ertragslage des vergangenen Geschäftsjahrs bestärkt uns aber in der Strategie, die nachhaltig gesicherten Managementeinnahmen weiter auszubauen. Durch die organisatorische Weichenstellung in unseren operativen Bereichen sind die Voraussetzungen hierfür geschaffen worden.

Wir sind davon überzeugt, dass die makroökonomische Entwicklung Immobilieninvestments in den nächsten Jahren weiter begünstigen wird. Die entschlossenen Zinssenkungsschritte der Notenbanken und Stützungsmaßnahmen für das Bankensystem sollten schon zum Ende des Jahres 2009 zu einer Stabilisierung der Investmentmärkte und sich aufhellenden Konjunkturerwartungen führen. Der Anlagedruck institutioneller Adressen bleibt zudem unverändert hoch. Die Anlageoptionen haben sich aus Sicht der sicherheitsorientierten, langfristigen Anleger wie etwa Versicherungen und Pensionskassen eher verringert. Deshalb spricht vieles für die Immobilie – sofern sie professionell gemanagt wird.

Stützend für die weitere Entwicklung wirkt sich das stabile Konsumklima in Deutschland aus. Aufgrund der im internationalen Vergleich nur geringen Durchschnittsverschuldung der Verbraucher erwarten wir auch für die Zukunft keine dramatischen Einbrüche im Konsum. Der Trend zu preisorientierten Handelsformaten – also insbesondere auch dem großflächigen Einzelhandel – wird sich dabei in Zukunft verstärken. Beruhigend dabei: Bei aufkommenden Inflationstendenzen bietet die Indexierung der Mietverträge – wie im Einzelhandel üblich – weitgehenden Inflationsschutz. Durch unsere ausgeprägte Research-Kompetenz verfügen wir über die notwendigen Marktkenntnisse, um Veränderungen der Einzelhandelsbranche oder des Investmentmarktes für Einzelhandelsimmobilien auch zukünftig frühzeitig zu antizipieren.

Aktienkurs mit Aufwärtspotenzial

Deutlich fallende Aktienmärkte haben auch zu einem starken Kursrückgang der Hahn-Aktie geführt. Auf dem jetzigen Niveau spiegelt die Marktkapitalisierung nicht die Ertragspotenziale der Hahn Gruppe wider. Wir sind der Meinung, dass der jetzige Börsenwert deutlich unter dem tatsächlichen Wert des Unternehmens liegt. Wir hoffen für die Zukunft auf sich zügig normalisierende Aktienmärkte, die die individuellen Erfolgchancen von Unternehmen wieder differenzierter betrachten. Davon würde insbesondere die Hahn-Aktie profitieren.

Die Hahn Gruppe ist heute mehr denn je bestens aufgestellt, um an zukünftigen Chancen im Einzelhandelsimmobiliensegment zu partizipieren. Die Umsetzung unseres zentralen Ziels, ab 2010 mit den gesicherten Managementeinnahmen die Personalaufwendungen und die betrieblichen Aufwendungen zumindest zu kompensieren, wird uns dabei noch unabhängiger von den unumgänglichen Schwankungen der Investmentmärkte machen.

Wir danken Ihnen, unseren Aktionären und Geschäftspartnern, für das in uns gesetzte Vertrauen. Unseren Mitarbeitern danken wir für ihr weit überdurchschnittliches Engagement, das uns zu einem der führenden Immobilienmanager in Deutschland gemacht hat.



Bernhard Schoofs
(Vorsitzender des Vorstands)

Bericht des Aufsichtsrats der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2008 an die Hauptversammlung

Sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat kam auch im Geschäftsjahr 2008 den ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben nach. Er hat die Arbeit des Vorstands regelmäßig überwacht und ihn beratend begleitet. Basis dessen war die regelmäßige Information des Vorstands sowohl in mündlicher als auch schriftlicher Form über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt, über die für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge, die beabsichtigte Geschäfts- und Personalpolitik und die strategischen Investitionsvorhaben. Hierzu stand u. a. der Aufsichtsratsvorsitzende in ständigem Kontakt mit dem Vorstand, insbesondere mit dem Vorstandsvorsitzenden, und tauschte sich mit ihm über aktuelle Themen aus. Bei wesentlichen Entscheidungen, insbesondere wenn für Entscheidungen oder Maßnahmen der Geschäftsführung aufgrund Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung eine Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, war der Aufsichtsrat frühzeitig eingebunden. Er hat die Beschlussvorschläge des Vorstands aufgrund der mündlichen und schriftlichen Informationen geprüft und nach Beratung verabschiedet.

Themenschwerpunkte der Beratung waren neben der Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Unternehmens die Konzeption und Vermarktung des neuen luxemburgischen Fonds HAHN FCP-FIS German Retail Fund in Kooperation mit der LRI Invest S.A., die in den ersten drei Sitzungen im März, Juni und September intensiv beraten wurde. Nach Zeichnungszusagen in Höhe von rund 125 Mio. Euro wurden Gesellschaftsanteile zu einem Volumen von 179 Mio. Euro des eigenen Bestandes mit Zustimmung des Aufsichtsrats in den neuen Fonds eingebracht, der von Unternehmen der Gesellschaft betreut wird. Ebenso hat der Aufsichtsrat die Entscheidung des Vorstands im August des Geschäftsjahres mitgetragen, die Kooperation mit Capital & Regional einvernehmlich zu beenden, da diese mit deren Entscheidung, das Portfolio nicht weiter auszubauen, keinen strategischen Zweck mehr erfüllte. Auch der Aufsichtsrat dankt in diesem Rahmen Capital & Regional plc., deren Gesprächspartner immer verlässlich und angenehm waren, für die erfolgreiche Zusammenarbeit. In der Sitzung im Dezember wurde die Neufassung der Corporate-Governance-Erklärung behandelt.

Auch der Aufsichtsrat begrüßt neben dem Vorstand die von der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ („DCGK“) aufgestellten Grundsätze. Darüber berichten Vorstand und Aufsichtsrat im Corporate-Governance-Bericht für das Jahr 2008, der auf den Seiten 12 ff. des Geschäftsberichts für den Konzern abgedruckt ist. Der Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat darin erklärt, dass er den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex im Jahr 2008 in der jeweiligen Fassung entsprochen hat. Der Wortlaut der Erklärung ist im Internet unter www.hahnag.de und im vorliegenden Geschäftsbericht auf Seite 13 einzusehen.

Bei Beschlüssen des Aufsichtsrats, die Verträge mit einem Mitglied des Aufsichtsrats und der Gesellschaft oder deren Tochterunternehmen betrafen, nahm das entsprechende Mitglied nicht an der Beschlussfassung teil. An- und Verkäufe von Fondsanteilen entsprachen den Kaufpreisen, die auch mit Drittgesellschaftern vereinbart werden. Auf Vergütungen für persönlich erbrachte Leistungen der Aufsichtsratsmitglieder wird im vorliegenden Corporate-Governance-Bericht auf Seite 12 verwiesen. Die sonstigen detaillierten Vergütungen des Aufsichtsrats wie auch des Vorstands finden sich im Jahresabschluss auf Seite 114 des Geschäftsberichts, die wiederum Bestandteil des Corporate-Governance-Berichts sind.

Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2008 haben fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses und fünf Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, davon jeweils eine Telefonkonferenz. Dem Prüfungsausschuss gehören Dr. Eckart John von Freyend als Vorsitzender, Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk und Herr Robert Löer an. Insgesamt gab es vier Beschlussfassungen des Aufsichtsrats im schriftlichen Verfahren. Alle Mitglieder des Vorstands nahmen an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr regelmäßig teil. Kein Mitglied des Aufsichtsrats oder des Prüfungsausschusses war bei den Sitzungen vollständig abwesend. Der im Dezember 2007 gebildete Nominierungsausschuss hat im Berichtsjahr nicht getagt.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2008

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 und den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernjahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG nebst Lageberichten über das Geschäftsjahr 2008 hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Gemäß der Befreiungsvorschrift des § 315 a HGB wurde auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet.

Sowohl im Prüfungsausschuss als auch in der Aufsichtsratssitzung am 30. März 2009 wurde in Gegenwart des Abschlussprüfers und nach dessen Bericht der Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten ausführlich besprochen. Schwerpunkte der Prüfung des Abschlussprüfers waren die Erst- und Entkonsolidierungen, die Einbringung von Gesellschaftsanteilen in den genannten FCP und grundsätzlich der Verkauf der Beteiligungen, insbesondere an den Capreg-Hahn-Kommanditgesellschaften, die Auflage der im Jahr 2008 platzierten Pluswertfonds und die Bilanzierung und Bewertung der Beteiligungen.

Gegen das Ergebnis der Abschlussprüfung bestanden jeweils keine Einwände und Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat teilen die im Lage- und Konzernlagebericht enthaltenen Beurteilungen des Vorstands. Nach vorheriger Empfehlung des Prüfungsausschusses billigt der Aufsichtsrat den Jahres- und Konzernabschluss. Damit ist dieser festgestellt.

Abhängigkeitsbericht 2008

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Düsseldorf, 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:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind, bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.

Düsseldorf, 30. März 2009
Ernst & Young AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hollweg Erdle
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin“

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

Wechsel in den Gremien

Die Besetzung des Aufsichtsrats und des Vorstands blieb im Geschäftsjahr 2008 unverändert. Als Stellvertreter des wegen Krankheit verhinderten Vorstandsmitglieds Norbert Kuhn hat der Aufsichtsrat am 25. Februar 2009 das Aufsichtsratsmitglied Robert Löer gem. § 105 Abs. 2 AktG bestellt. Dieser Beschluss ist bis zum 26. Mai 2009, dem Tag der Hauptversammlung, befristet.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierten Leistungen im Geschäftsjahr. In diesem Rahmen möchten wir auch Herrn Norbert Kuhn beste Genesung wünschen.

Bergisch Gladbach, den 30. März 2009
Für den Aufsichtsrat



Michael Hahn
Vorsitzender

AUFSICHTSRAT



Michael Hahn
Aufsichtsratsvorsitzender

Corporate-Governance-Bericht

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG befassen sich fortlaufend mit der Fortentwicklung der Erfüllung der Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex, insbesondere mit den neuen Anforderungen vom 6. Juni 2008, und begrüßen dessen Empfehlungen. Die Entsprechenserklärung wurde im jährlichen Turnus noch einmal im Dezember 2008 aktualisiert, wonach die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sämtlichen Empfehlungen entspricht. Der vollständige Wortlaut der letzten Erklärungen ist am Ende dieses Berichts abgedruckt und ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Erhaltene Mitteilungen nach § 15 a Wertpapierhandelsgesetz, wonach Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats verpflichtet sind, den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente offenzulegen, veröffentlicht die Gesellschaft unverzüglich nach Erhalt und hält sie auf der Internetseite mindestens einen Monat verfügbar. So kaufte im Jahr 2008 der Aufsichtsratsvorsitzende Michael Hahn persönlich insgesamt 10.000 Aktien und seine Ehefrau 220.000 Aktien der Gesellschaft. Damit halten die Eheleute Hahn insgesamt 80,98 Prozent der Aktien. Die John von Freyend Future KG, deren Mitgesellschafter der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Eckart John von Freyend ist, verkaufte 2.000 Aktien.

Mitglieder, die dem Aufsichtsrat während des Geschäftsjahrs angehörten, hielten direkt oder indirekt am 31. Dezember 2008 insgesamt 9.511.289 Aktien. Dies entspricht 79,26 Prozent des Grundkapitals der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Mitglieder des Vorstands hielten zum selben Tag 100.000 Aktien. Dies entspricht 0,83 Prozent. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Anhang des Konzernabschlusses auf Seite 113 ff. dargestellt.

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. Ebenso stellt sie den Mitgliedern eine D&O-Versicherung in angemessener Höhe zur Verfügung.

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 Aufsichtsratsvorsitzendem 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 (Seite 114).

Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Dezember 2008 folgende Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG beschlossen: Der Vorstand und der Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG erklären hiermit, dass bei der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG seit der letzten Entsprechenserklärung vom 20. Dezember 2007 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) in der Fassung vom 14. Juni 2007 bis zur Bekanntmachung der Neufassung des DCGK im elektronischen Bundesanzeiger am 8. August 2008 sowie den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 6. Juni 2008 ab dessen Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger am 8. August 2008 entsprochen wurde und künftig den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 6. Juni 2008 entsprochen wird.

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
17. Dezember 2008

Für den Aufsichtsrat

Michael Hahn
Aufsichtsratsvorsitzender

Vorstand
Bernhard Schoofs (Vors.)
Norbert Kuhn

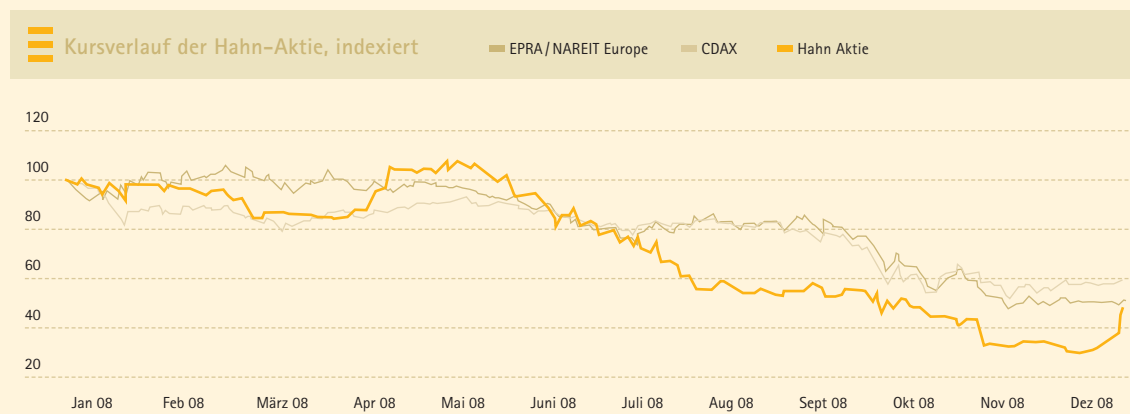
Die Aktie

Negativrekorde im Börsenjahr 2008

2008 war weltweit eines der schlechtesten Börsenjahre. Begleitet von immer neuen Negativnachrichten aus der Finanz- und Wirtschaftswelt markierten die Aktienindizes im Jahresverlauf stetig neue Tiefststände. Am Ende des Jahres verzeichnete der deutsche Leitindex DAX-30 ein Minus von über 40 Prozent. Auch in den Vereinigten Staaten lagen die Verluste im S&P 500 bei fast 38 Prozent. Deutlich übertroffen wurden die Rückgänge noch von den Leitindizes in China (– 65 Prozent) und Russland (– 72 Prozent), so dass man durchaus von einem weltweiten Kursrutsch sprechen konnte. Die Einbrüche an den Weltbörsen waren gut begründet. Standen am Anfang noch Verluste im Finanzsektor aufgrund der Finanzkrise im Fokus, so rückten die Auswirkungen auf die Realwirtschaft, nämlich die Gefahren einer weltweiten Rezession, zunehmend in den Vordergrund. Der Notverkauf der US-amerikanischen Investmentbank Bear Stearns, der Untergang der ebenfalls amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers, die Rettung der Hypo Real Estate sowie die Verstaatlichung zahlreicher Banken und Versicherungsgesellschaften waren nur einige der vielen Tiefpunkte, die das Krisenjahr 2008 kennzeichneten. In diesem Fahrwasser entwickelten sich auch Immobilienaktien stark negativ. Der marktweite Index für europäische Immobilienaktien EPRA/NAREIT Europe verzeichnete einen Kursrückgang von rund 51 Prozent. Dies ist umso bemerkenswerter, als dass bereits im Vorjahr Verluste von rund 34 Prozent im Index angefallen waren. Die starken Kursrückgänge spiegelten die Sorge der Marktteilnehmer über das schwierige Refinanzierungsumfeld bzw. eine Kreditklemme wider. Positiv aufgenommen wurde das entschlossene Handeln der Regierungen und Notenbanken weltweit. Mit einem Maßnahmenpaket aus Finanz- und Konjunkturspritzen, vertrauensbildenden Staatsgarantien und weltweiten Zinssenkungen wurde der Kampf gegen eine weltweite Rezession entschlossen angegangen. In Verbindung mit deutlich zurückgegangenen Rohstoff- und Ölpreisen begründeten einige Wirtschaftsexperten ihre Hoffnung, dass die ersten positiven Signale für die Konjunktur bereits zum Ende des Jahres 2009 sichtbar werden könnten. Dies führte zu einer leichten Kurserholung zum Jahresende hin.

Auch Hahn-Aktie im Abwärtstrend

Die Aktie der Hahn AG startete gut in das Börsenjahr 2008. Trotz des schwierigen Marktumfelds konnte die Aktie in den ersten Monaten zulegen und erreichte am 12. Mai 2008 ihren Jahreshöchststand von 8,25 Euro. Im Einklang mit der sich verstärkenden Börseneintrübung markierte sie danach kontinuierlich neue Tiefststände. Die Verluste des deutschen Aktienmarkts erfolgten auf breiter Basis und haben insbesondere kleinere Gesellschaften stark getroffen. Auch die Aktie der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat es 2008 nicht geschafft, sich von dieser Entwicklung abzukoppeln.



Am 16. Dezember 2008 wurde ein historisch niedriger Aktienkurs von 2,15 Euro erreicht. Die Jahresendrallye führte die Aktie zurück auf einen Jahresschlusskurs von 3,62 Euro. Mit einem Minus von 53 Prozent fiel die Kursentwicklung der Hahn-Aktie jedoch insgesamt gänzlich unbefriedigend aus.

Dividendenzahlung ausgesetzt

Da das Geschäftsjahr 2008 mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen wurde, steht eine hohe Finanzierungsstärke der Gesellschaft im Vordergrund. Eine Dividendenausschüttung aus Rücklagen würde dieser Politik widersprechen.

Aktionärsstruktur konstant

Die HAHN-Holding GmbH der Eheleute Andrea und Michael Hahn ist unverändert der größte Aktionär der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Zum 31. Dezember 2008 betrug der Anteil 78,98 Prozent. Gemäß Definition der deutschen Börse betrug der Free Float 20,85 Prozent. Die frei gehandelten Aktien befanden sich überwiegend im Besitz institutioneller Anleger. Diese langfristig engagierten Investoren sind, entsprechend den frei zugänglichen Informationsquellen bzw. Aktienregistern, überwiegend den Ländern Großbritannien, Niederlande und Deutschland zuzuordnen.

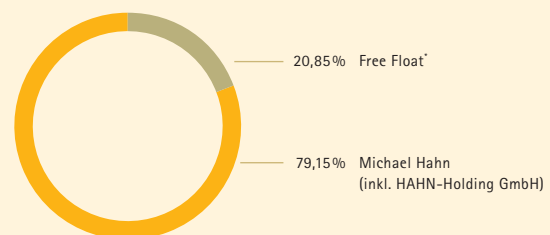
Kapitalmarktdialog schafft Transparenz und Vertrauen

Das schwierige Marktumfeld erhöhte die Anforderungen an die Kapitalmarktkommunikation. Die Finanzkrise und Rezessionsängste warfen eine Vielzahl von neuen Fragestellungen auf. Die Hahn AG hat sich durch die fortlaufende Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen, Roadshows in Europa und den USA sowie einem intensiven telefonischen und schriftlichen Kontakt zu institutionellen und privaten Investoren diesen erhöhten Anforderungen aktiv gestellt. Bei der Kommunikation stand nicht nur die eigene Gesellschaft im Vordergrund, sondern stets auch die Zielsetzung, einen Einblick in die Marktmechanismen unseres Immobiliensegments zu vermitteln. So stellten wir unseren Investoren, interessierten Anlegern und der Öffentlichkeit regelmäßig umfangreiches Researchmaterial zum Einzelhandel und den Investmentmärkten zur Verfügung – beispielsweise mit dem Hahn Retail Real Estate Report. Mit dieser Informationspolitik wollen wir Investoren den Zugang zu unserem Geschäftsfeld erleichtern und Informationsasymmetrien abbauen. Die Hahn Gruppe wird unverändert von drei Kreditinstituten „gecovert“. Wir sind in Kontakt mit weiteren Researchbanken, so dass für potenzielle Investoren eine Vielzahl von Optionen besteht, um Informationen über das Investment Hahn AG einzuholen.

Kennzahlen

		31.12.2008	31.12.2007
Jahresschlusskurs	in EUR	3,62	7,73
Höchstkurs	in EUR	8,25	13,56
Tiefstkurs	in EUR	2,15	7,00
Anzahl der Aktien	in Stück	12.000.000	12.000.000
Marktkapitalisierung	in Mio. EUR	43,44	92,76
Ergebnis je Aktie	in EUR	-0,14	0,59
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	

Aktionärsstruktur in % am Grundkapital



*gemäß Definition Deutsche Börse

Hahn Gruppe – ein starker Partner für den Einzelhandel

Unser Marktsegment großflächiger Einzelhandel umfasst Immobilien mit einer Mietfläche von regelmäßig mindestens 1.500 qm Verkaufsfläche. Zum Typus des großflächigen Einzelhandels zählen die Objekttypen SB-Warenhaus, Fachmarkt, Verbrauchermarkt und Baumarkt sowie die Agglomerationsformen Fachmarktzentrum, Einkaufszentrum bzw. Retail Park. Dies sind aussichtsreiche Vertriebsformate, die seit vielen Jahren erfolgreich expandieren. Der Marktanteil von Fachmärkten etwa hat sich seit Anfang des Jahrzehnts in Deutschland um rund 3 Prozent erhöht.

Der deutsche Einzelhandel bleibt dabei insgesamt äußerst wettbewerbsintensiv und spornt alle Marktteilnehmer zu Höchstleistungen an. Unternehmen, die sich im Inland erfolgreich durchsetzen konnten, sind oftmals bei der Expansion ins Ausland ebenfalls erfolgreich. Drei der weltweit größten Einzelhändler kommen aus Deutschland: Sowohl die Metro Gruppe als auch Aldi sowie die Schwarz Stiftung setzen auf preisorientierte Formate, die mit einer klaren, ausdifferenzierten Strategie mehrheitlich Marktanteile hinzugewinnen konnten. Dieser Trend hin zu preisorientierten Formaten, von dem wir als bedeutender Vermieter direkt profitieren können, wird sich bei einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld weiter verstärken.



Eine weitere Entwicklung, die im großflächigen Einzelhandel erst in den letzten Jahren eingesetzt hat, ist das Bemühen vieler Betreiber, mittels Innovation und einer hochwertigeren Warenpräsentation die Attraktivität ihrer Produkte weiter zu steigern. Neben der unverändert günstigen Ware stehen so zusätzlich die Einkaufsatmosphäre und ausgefallene Servicekonzepte im Vordergrund. Das großzügigere Flächenangebot lädt dazu ein, mit den Vertriebskonzepten zu experimentieren. Getrieben wird diese Entwicklung durch immer anspruchsvollere Kunden, denen nur „billig“ oft nicht mehr ausreicht, sondern die ebenso auf Convenience, Erlebnis-Shopping und eine regionale Differenzierung Wert legen.

Betreiber wie die Zoofachmarktkette Kölle Zoo/Fressnapf machen vor, dass auf der großen Fläche viel Raum für Einkaufserlebnis stehen kann. Auch die Elektronikmärkte Media Markt/Saturn beispielsweise haben stark investiert, um ihre Warenpräsentation zu verbessern. Hinzu kommt eine Bereicherung der Flächen durch neue Betreiber. Früher

ausschließlich auf Innenstädte orientierte Textilunternehmen wie C&A oder H&M verlagern ihre Expansion von den gesättigten Innenstädten zunehmend in Richtung integrierter bzw. angebundener Stadtrandlagen und kleinerer Städte. Der großflächige Einzelhandel profitiert von diesen Entwicklungen, da sie eine Zunahme der Flächennachfrage bedeuten.

Mit einer Mietfläche von rund 1,3 Mio. qm verwaltet die Hahn Gruppe einen geschätzten Anteil von 4 Prozent des Segments großflächiger Einzelhandel in Deutschland. Weitere rund 20 Prozent der Flächen werden von anderen professionellen Asset Managern betreut. Die restlichen Flächen befinden sich in Händen der Betreiber oder privater Immobilieneigentümer, mit einem hohen Streubesitzanteil.

Aus Sicht der Mieter und der Investoren bietet ein professionelles Management durch die Hahn Gruppe eine Vielzahl von Vorteilen. Der Mieter hat einen Partner, mit dem er den Umsatz und den Ertrag optimieren kann. Auf Augenhöhe mit den Mietern werden am Standort Lösungen erarbeitet, die die Kundenfreundlichkeit des Objektes erhöhen. Parkplätze, Wegführung, Standortvermarktung: Die Interaktion zwischen Betreiber und Immobilienmanager ist vielfältig.



Betriebswirtschaftlich sinnvolle Lösungen und zufriedene Mieter sind wiederum ganz im Interesse unserer Investoren. So bleibt der Wert des Standortes bzw. Investments erhalten und durch die Schaffung von Mieterhöhungspotenzialen wird der Grundstein für nachhaltige Wertsteigerungen gelegt. Mit ihrem bedeutenden Flächenportfolio verfügt die Hahn Gruppe über die entsprechende Verhandlungsmacht, um die Interessen ihrer Investoren optimal wahrnehmen zu können.

Der Erfolg der Hahn Gruppe ist in einer Vermietungsquote von 96,7 Prozent dokumentiert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt rund 8,5 Jahre vor Ausübung von Mietverlängerungsoptionen. Auf vergleichbarer Basis haben sich die Mieterträge im vergangenen Jahr um rund 1,9 Prozent erhöht. Dies sind die Eckwerte unserer konservativen Immobilieninvestitionen.

Strategie der Hahn Gruppe



Der Konzern im Überblick

Die Hahn Gruppe ist ein unabhängiger Manager und Co-Investor für Einzelhandelsimmobilien.

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 Fonds Manager platziert die Hahn Gruppe geschlossene Immobilienfonds bei privaten Anlegern und Spezialfonds bei institutionellen Investoren.

Die Hahn Gruppe beteiligt sich darüber hinaus als Co-Investor und entwickelt bzw. revitalisiert Immobilienobjekte im Partnerschaftsmodell zusammen mit etablierten Projektentwicklungsgesellschaften.



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.

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.

Konzernstruktur

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

Der Geschäftsbereich Trading umfasst die Vermarktung von Immobilienfonds 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 Fonds Management GmbH, HAHN Asset Management GmbH und HAHN Property Management GmbH zusammengefasst.

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 zehn bis 15 Jahren aus. Oftmals lassen sich die Mieter darüber hinaus Optionen auf einen weiteren Verlängerungszeitraum von drei mal fünf Jahren 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 und OBI. Die Bonität dieser Unternehmen wird überwiegend als gut bis sehr gut eingestuft.



Im Geschäftsbereich Investment werden die Co-Investments mit institutionellen Investoren und die konsolidierten eigenen Investments gebündelt. Die nicht operative Gesellschaft HAHN Investment GmbH fasst diese als Anlagevermögen bzw. Finanzanlagen bilanzierten Vermögenswerte zusammen.

Unsere Leitlinien

Maximale Wertschöpfung

Mit unseren Managementdienstleistungen decken wir die komplette Wertschöpfungskette im Lebenszyklus der Immobilie ab. Von der umfassenden Standortbewertung über die Ankaufsentscheidung, das Asset- und Property-Management während der Betriebsphase bis hin zur Revitalisierung – die wiederum einen neuen Lebenszyklus einleitet – werden alle Managementbausteine aus einer Hand abgebildet.



Spezialisierung

Die Hahn Gruppe setzt auf Spezialisierung, schon seit über 25 Jahren. Wir fokussieren unsere Immobilienkompetenz auf den großflächigen Einzelhandel und folgen damit den Bedürfnissen nationaler und internationaler Investoren, die eine hohe regionale und fachliche Expertise ihres Immobilienmanagers einfordern.

Full-Service im Fondsgeschäft

Die Hahn Gruppe ist ein Full-Service-Fonds-Manager für private und institutionelle Investoren. Hahn bietet fonds-basierte Investmentprodukte aus dem Segment großflächiger Einzelhandelsimmobilien an, die nicht nur professionell konzipiert, sondern nach der Platzierung auch wertmaximierend gemanagt werden.

Chancen des Wandels nutzen

Aus Perspektive des Asset Managers sind Investments in Handelsimmobilien stets zukunftsfähig, sofern die Objekte regelmäßig an die sich wandelnden Anforderungen des Handels und der Kunden angepasst werden. Größere Revitalisierungsvorhaben, verbunden mit einem entsprechenden Bedarf an Neuinvestitionen, bieten interessante Chancen für den Einstieg neuer Investoren. So ist einerseits für die bestehenden Anleger ein profitabler Ausstieg gewährleistet, andererseits besteht die Option zur Platzierung eines neuen Renditeobjekts.

Erträge sichern und ausbauen

Hahn als Manager optimiert die Wertschöpfung und sichert sich als Gegenleistung über ein fortlaufendes Management der Assets eine sehr langfristige Ertragsbasis. Im institutionellen Bereich beteiligt sich die Hahn Gruppe zusätzlich als Co-Investor. Dies erhöht die Interessenallianz mit den Investoren und ermöglicht der Hahn Gruppe zusätzliche Investmenterträge.

Wachstum durch Ausbau des verwalteten Vermögens

Das Managementmodell der Hahn Gruppe ist von den Grundstrukturen beliebig skalierbar. Jeder Investoren-Exit führt zwar zu einer Veränderung der Investorenbasis, Hahn bleibt als Manager aber grundsätzlich am Einkommensstrom aus der Immobilie weiter beteiligt. Wachstum erfolgt über die Anbindung neuer Immobilien für unsere Kunden, die dann zu einer nachhaltigen Steigerung der Erträge aus dem Asset-, Property- und Fonds-Management führt.



Das breite Leistungsspektrum der Hahn Gruppe

- | Research und Portfolio Management
Standort-, Markt- und Objektanalyse
Zielgruppenanalyse
Betreiberanalyse
Marktentwicklungsanalyse
- | Akquisition von Grundstücken und Gebäuden
sowie von Immobilien-Objektgesellschaften
- | Projektentwicklung im Partnerschaftsmodell
- | Property Management
(kaufmännisch, technisch, infrastrukturell)
- | Vermittlung von Immobilien
- | Fondskonzeption
- | Beschaffung von Eigenkapital
- | Beschaffung von Fremdkapital
- | Fonds Management, Anlegerbetreuung
- | Bestandshaltung von Immobilien
- | Asset Management
Bestandsentwicklung
Revitalisierung, Neupositionierung
Standortoptimierung
Vermietungskonzepte und deren Realisierung
Neu- und Nachvermietung
- | Center Management
- | Neuplatzierung, Verkauf Immobilien



„Der Trend geht zu indirekten Immobilieninvestments“

Interview mit den beiden Vorständen der Hahn Gruppe, Bernhard Schoofs und Robert Löer

Das schwierige Wirtschaftsjahr und die Finanzkrise haben ihre Spuren im Ergebnis der Hahn Gruppe hinterlassen. Woran lag es genau?

Bernhard Schoofs: Eine Reihe von Faktoren hat unser Ergebnis belastet. Der neue institutionelle Fonds HAHN-FCP-FIS – German Retail Fund ist eine Investition in die Zukunft, die schon dieses Jahr kontinuierlich Rendite abwerfen wird. Andererseits sind 2008 hohe einmalige Aufwendungen für die Konzeption und Vermarktung des Fonds angefallen. Im Privatkundengeschäft haben im ersten Halbjahr gestiegene Zinsen und später die Tatsache, dass keine ausreichende Anzahl von für den Privatkundenvertrieb geeigneten Immobilien am Markt verfügbar waren, dazu geführt, dass wir deutlich weniger als das ursprünglich geplante Investitionsvolumen von rund 80 Mio. Euro platzierten.

Robert Löer: 2008 war im negativen Sinne ein wirkliches Ausnahmejahr. In normalen Jahren sind wir in der Lage, ein bis zwei Projektentwicklungen im Partnerschaftsmodell zu generieren. Zwei geplante Vorhaben konnten in dem schwierigen Finanzumfeld aufgrund des kurzfristigen Ausfalls von Partnern nicht realisiert werden bzw. mussten verschoben werden.

Bernhard Schoofs: Wichtig ist die Feststellung, dass wir es hier mit einmaligen Belastungen zu tun haben, die 2009 nicht mehr auftreten werden. Dieser Belastungstest hat aber gezeigt, dass unser Geschäftsmodell noch nicht so robust ist, wie wir es beabsichtigen. Daran werden wir in diesem Jahr weiter arbeiten.

Welche Konsequenzen ziehen Sie konkret aus dem vergangenen Jahr?

Bernhard Schoofs: Wir haben in den vergangenen Jahren noch zu stark Einmalserträge realisiert, z. B. Platzierungsgewinne im Fondsgeschäft. Spätestens im Geschäftsjahr 2010 wollen wir allein mit den gesicherten Managementgebühren die Personalaufwendungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen komplett abdecken.

Wird Sie die Entwicklung des Immobiliensektors dabei unterstützen?

Robert Löer: Wir sehen eine Stabilisierung des Immobilienmarkts in der zweiten Jahreshälfte. Dann sollten die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern weitestgehend angeglichen sein. Unterstützend wirkt eindeutig die Zinspolitik der EZB und der anderen Notenbanken.

Gilt das für den gesamten Markt?

Robert Löer: Der Markt wird selektiv bleiben. Wir sehen die stabilste Entwicklung bei erstklassigen Core-Objekten. Bei Einzelhandelsimmobilien kommt der defensive Charakter hinzu. Sie sind nicht so zyklisch



Bernhard Schoofs

wie andere Nutzungsarten, etwa Büro oder Logistik. Unsere Objekte des großflächigen Einzelhandels weisen eine zusätzliche Besonderheit auf. Sie beinhalten preisorientierte Formate wie Fachmärkte und Discounter mit Lebensmitteln, Drogerie- und Bekleidungsartikeln. Diese Vertriebsformen haben in den letzten Jahren Marktanteile gewonnen und werden sich auch bei einer weiteren wirtschaftlichen Eintrübung gut behaupten können. Aus Sicht des Immobilieneigentümers bzw. Investors sprechen langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Handelsunternehmen für gesicherte Einnahmeströme, bei denen die Ertragsprognose nicht in erster Linie aus der Hoffnung auf Wertsteigerungen resultiert.

Bernhard Schoofs: Mittelfristig ist zu befürchten, dass die expansive Geld- und Fiskalpolitik die Preisstabilität beeinträchtigen wird. Das hat Auswirkungen auf die reale Rendite von Investments. Bei Einzelhandelsimmobilien bietet die Indexierung der Mietverträge – wie sie auch bei unseren Mietverträgen grundsätzlich Vertragsbestandteil ist – einen überwiegenden Inflationsschutz. Die Vereinbarung von Umsatzmieten hat eine ähnliche Wirkung. Dies sind Argumente, die für die Immobilie als Investment sprechen.

für nachhaltiges Wachstum zu schaffen. Wir sind sehr zuversichtlich, hier in diesem Jahr deutliche Fortschritte zu erzielen.

Robert Löer: In dieser Marktphase ist professionelles Asset Management ein wichtiger Faktor. Gerade ausländische Investoren erkennen nun, dass der langfristige Werterhalt und die Wertsteigerung der Handelsimmobilie über fundierte Marktkenntnisse und ein verzahntes Immobilien-Managementpaket führen. Der eine oder andere tradingorientierte Investor muss diese Fakten zur Kenntnis nehmen oder sich wieder aus dem Markt verabschieden. Man kann es nicht oft genug betonen, die Immobilie und nicht die Finanzmathematik wird wieder im Fokus der Immobilieninvestoren stehen.

Bernhard Schoofs: Viele Immobilieninvestoren, die nicht über dieses Immobilien-Know-how verfügen, entscheiden sich von vornherein für ein indirektes Investment. Umfragen belegen einen klaren Trend bei Versicherungen und Pensionskassen, ihre direkten zugunsten indirekter Immobilieninvestments abzubauen. Der Vermarktungserfolg unseres neuen institutionellen Fonds bestätigt diesen Trend.

Die Hahn-Aktie hat im letzten Jahr beträchtlich an Wert verloren. Wo liegt der faire Wert der Aktie?

Bernhard Schoofs: Mit der Kursentwicklung sind wir sehr unzufrieden. Europäische Immobilienaktien haben im letzten Jahr über 50 Prozent an Wert verloren. Da blieb wenig Spielraum für eine positive Wertentwicklung. Längerfristig sehen wir gute Chancen für eine deutliche Kurserholung. Der für Bestandshalter übliche Bewertungsindikator NAV ist allerdings bei der Hahn-Aktie keine passende Richtgröße, da wir den Großteil der Erträge aus dem Management der Immobilien und nicht aus der Bestandshaltung generieren. Lässt man sich auf die NAV-Sichtweise ein, ergeben sich aber auch daraus für unsere Aktie deutliche Kurssteigerungschancen. Alleine der abdiskontierte Wert der gesicherten Gebührenerträge der nächsten zehn Jahre hätte einen Vermögenswert, der ein Vielfaches des Aktienkurses ausmacht.

Robert Löer



Gibt es neue strategische Pläne?

Bernhard Schoofs: Wir haben in den letzten Jahren die Plattform geschaffen, um als Full-Service-Immobilienmanager für institutionelle und private Kunden erfolgreich zu sein. Mit leistungsfähigen Dienstleistungsangeboten im Asset-, Property- und Fonds-Management sind wir in unserem Segment in Deutschland klarer Marktführer. Die letzte Lücke, die Auflage eines rein institutionellen Fonds, haben wir mit dem HAHN FCP, in Gemeinschaft mit einer LBBW-Tochter, im vergangenen Jahr geschlossen. Insoweit wird es im Geschäftsjahr 2009 darum gehen, aussichtsreiche Immobilien für unsere Investoren zu akquirieren und mit einem gesteigerten betreuten Immobilienvermögen die Grundlage

Bergisch Gladbach, März 2009

Immobilienvermögen
under Management

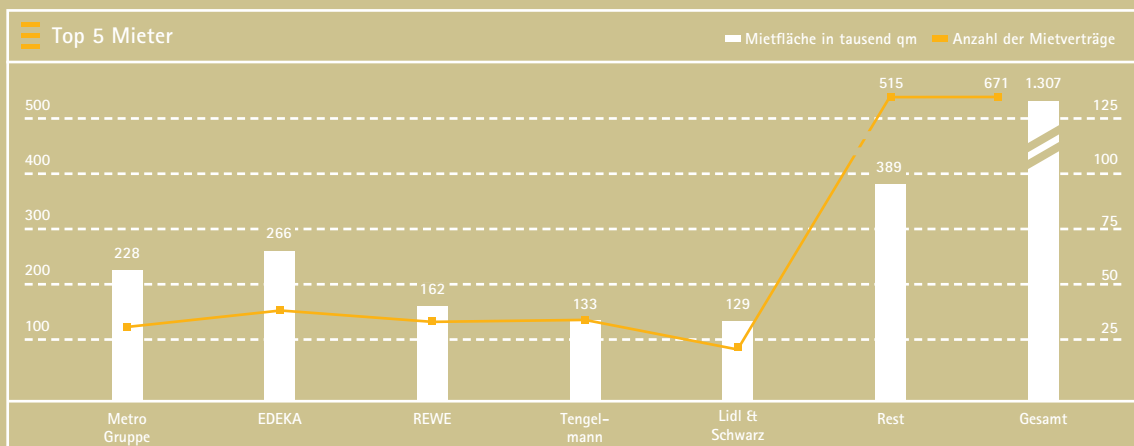


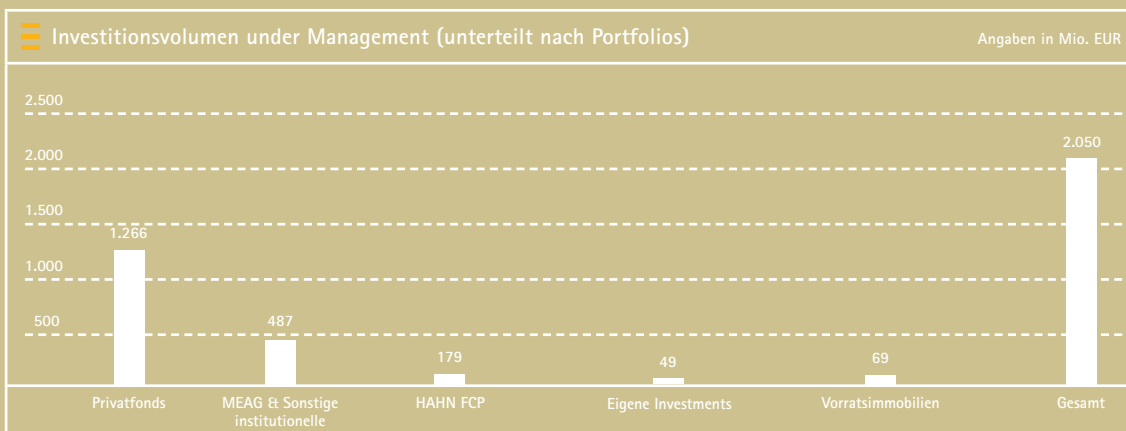
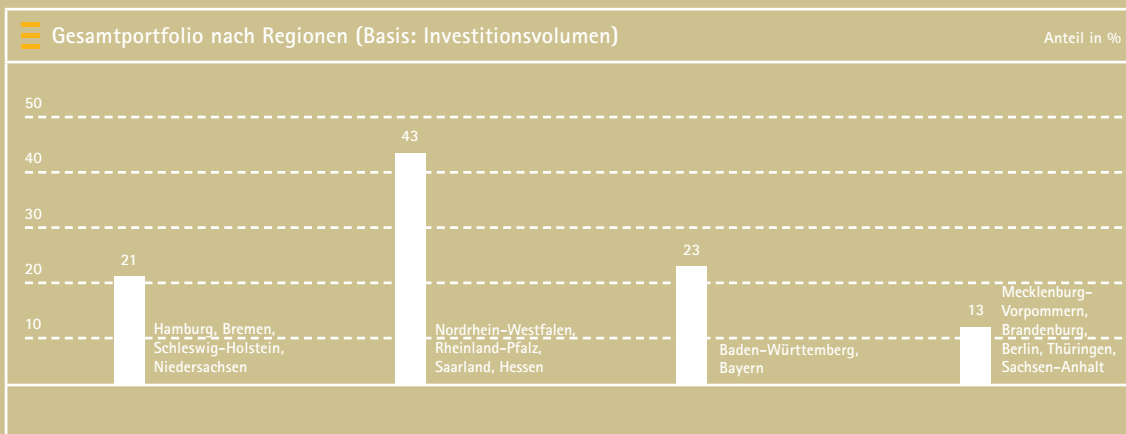
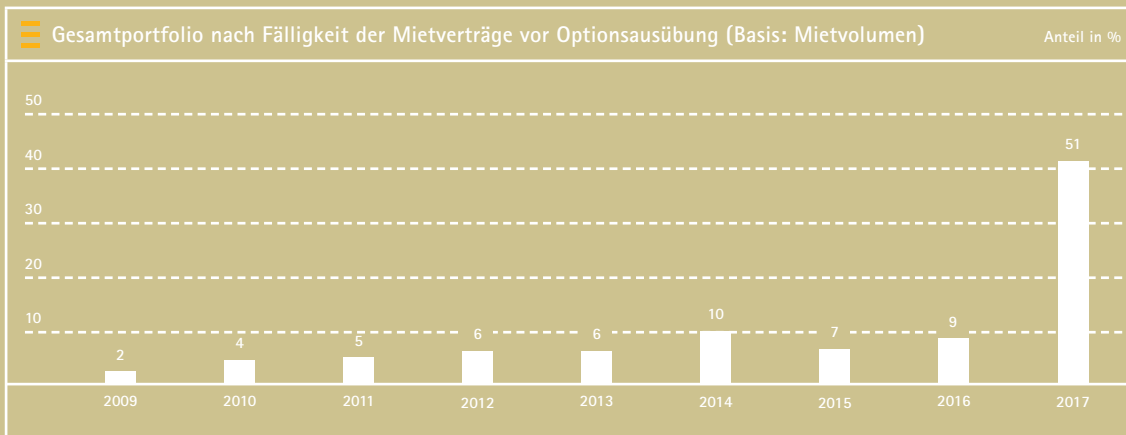
Die fünf größten Standorte:

Objekt	Objekttyp	Mietfläche in qm	Vermietungsquote in %	Zugang	Baujahr / letztes Re-furbishment	Investment in Mio. EUR
Friedrichshafen	Fachmarktzentrum	40.000	100	2003	2002	40 – 50
Kaiserwiesen Fulda	Retail Park	36.000	100	2004	2004	50 – 60
Dietzenbach	Einkaufszentrum	22.000	100	2008	2007	50 – 60
Nordhorn	Retail Park	23.000	98,93	2008	2007	40 – 50
Oberhausen	Retail Park	20.000	96,29	2007	2007	30 – 40

Gesamtportfolio nach Branchen (Basis: Mieterträge)	in %	Durchschnittsmiete in EUR/qm
SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte	53,8	10,28
Baumärkte	23,1	7,47
Fachmärkte/ Einzelhandel/ Dienstleistungen	19,8	9,82
Sonstige (Büro/ Wohnen)	3,3	4,49
Gesamt	100,0	9,03

Kennzahlen Immobilienportfolio	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Vermietungsquote in %	96,7	96,9	95,6
Verwaltete Mietfläche in qm	1.307.000	1.469.000	1.366.000
Verwaltetes Mietvolumen in TEUR	141.712	155.194	133.665
Gesamtinvestitionsvolumen in Mrd. EUR	2,05	2,25	2,0





Das verwaltete Immobilienvermögen der Hahn Gruppe belief sich zum 31. Dezember 2008 auf rund 2,05 Mrd. Euro. Die verwaltete Mietfläche von 1,307 Mio. qm verteilt sich auf 148 Standorte. Der jährliche Mietzins betrug 141,7 Mio. Euro. Die Vermietungsquote entsprach zum Jahresende 96,7 Prozent.

Die Neu- und Nachvermietungsleistung der Hahn Gruppe lag bei 34.500 qm.



1.9%

Mietpreissteigerung auf vergleichbarer Basis



Mönkhof Karree

34.500 qm

Vermietungsleistung

96,7%

Vermietungsquote

141,712 Mio. €

veraltetes Mietvolumen

Lagebericht



baby-walz

Illegible sign

The Phone House

BUCKELEI
Buckelei, die sind anders.

real+





Mit kostenloser
Parkplätze P

real+

Geschäft und Rahmenbedingungen

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG umfasst die Konzernholding mit den Zentralfunktionen Portfolio Management, Rechnungswesen, Finanzierung, Recht und Investor Relations sowie die drei Geschäftsbereiche Trading, Management und Investment. Mit ihrem breiten immobilienwirtschaftlichen Leistungsspektrum ist die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG Systempartner für Anbieter von Immobilien, für global agierende Einzelhandelskonzerne als Mieter sowie für private und institutionelle Kunden.

Der Geschäftsbereich Trading umfasst die Vermarktung von Immobilienfonds 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 GmbH, HAHN Property Management GmbH und HAHN Fonds Management GmbH zusammengefasst.

Zum Asset Management zählen u. a. alle Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung und Wertsteigerung der verwalteten Immobilienobjekte. Das Asset Management ist darüber hinaus für die Neu- und Nachvermietung verantwortlich und übernimmt die Neuentwicklung – überwiegend in Kooperation mit namhaften Projektentwicklern – und Revitalisierung von Immobilien. Das Asset Management beinhaltet außerdem das Center Management, welches für ausgesuchte größere Immobilienobjekte wahrgenommen wird, beispielsweise Fachmarkt- oder Einkaufszentren. Die Abwicklung aller Ankaufs- und Verkaufstätigkeiten schließlich verantwortet das Transaktionsteam der HAHN Asset Management GmbH.

Die HAHN Property Management GmbH ist für die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Betreuung der Immobilien 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 umfasst die Konzeption, das Management und die fortlaufende Anlegerbetreuung von privaten und institutionellen Fonds, die sowohl in Einzelobjekte als auch in Portfolios investieren. Das Fonds Management ist zuständig für die Anlageentscheidungen und das Reporting bei den Fondsprodukten. Es verantwortet zudem die Betreuung und Unterstützung der Anleger und sämtlicher Vertriebspartner. Die Vermittlung der Fonds- und Eigenkapitalfinanzierungen wird ebenfalls durch die HAHN Fonds Management GmbH wahrgenommen.

Im Geschäftsbereich Investment werden die Co-Investments mit institutionellen Investoren und die konsolidierten eigenen Investments gebündelt. Die nicht operative Gesellschaft HAHN Investment GmbH fasst diese als Anlagevermögen bzw. als Finanzanlagen bilanzierten Vermögenswerte zusammen.

Strategie

Die Hahn Gruppe managt Immobilien für private und institutionelle Kunden. Außerdem erwirbt und veräußert sie Immobilien für ihre Kunden und für das eigene Portfolio. Als Fondsinitiator platziert die Hahn Gruppe geschlossene Immobilienfonds bei privaten Anlegern und Spezialfonds bei institutionellen Investoren. Die Hahn Gruppe beteiligt sich darüber hinaus als Co-Investor und entwickelt bzw. revitalisiert Immobilienobjekte. Mit einem gemanagten Immobilienvermögen von über 2 Mrd. Euro in Deutschland ist die Hahn Gruppe Marktführer in ihrem Segment.

Der Konzern verfolgt eine nachhaltige Wertentwicklungsstrategie aus der Perspektive eines langfristig orientierten Immobilieneigentümers. Zielsetzung ist es, die betreuten Immobilien grundsätzlich unbegrenzt in der Verwaltung zu behalten. 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.

Unternehmenssteuerung

Das interne Steuerungssystem der Hahn AG basiert auf einem Management-Informationssystem, welches die Konzernebene und die operativen Geschäftsbereiche mit den erforderlichen quantitativen und qualitativen Daten unterstützt. Das Management-Informationssystem verdichtet Immobiliendaten des Portfolio- und Property-Managements sowie finanzwirtschaftliche Kennzahlen in kurzen zeitlichen Abständen zu Steuerungsgrößen für die operative und strategische Unternehmensführung.

Das Management-Informationssystem der Hahn Gruppe wird fortlaufend auf Verbesserungsmöglichkeiten geprüft. Alle wichtigen Unternehmensbereiche sind in diesen Optimierungsprozess mit eingebunden.

Die immobilienwirtschaftliche Analyse wird durch die zentrale Abteilung Portfolio Management wahrgenommen. Die Performance-Messung erfolgt mittels des HAHN-Portfolio-Management-Systems (PMS) auf Objekt- und Portfolioebene. Die Standort-, Markt- und Objektdaten sowie makroökonomischen Bewertungen fließen in das vierteilige Risikomanagementsystem des Konzerns ein und sind zugleich die Informationsgrundlage für die operativen Bereiche Asset-, Property- und Fonds-Management.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat sich nach einem guten Start im ersten Quartal 2008 infolge der Entwicklungen an den internationalen Finanzmärkten im weiteren Jahresverlauf zunehmend abgeschwächt. Erstmals seit 2003 befindet sich Deutschland damit wieder in einer Rezession, die sich nach Schätzungen führender Wirtschaftsforschungsinstitute 2009 noch verschärfen dürfte. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ergibt sich für das Jahr 2008 ein Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,3 Prozent, wobei das Plus im Gesamtjahr einzig dem starken Jahresauftakt zu verdanken war. Damit ist das Wirtschaftswachstum in Deutschland gegenüber den beiden Vorjahren deutlich zurückgegangen. 2007 war das BIP noch um 2,5 Prozent und 2006 um 3,0 Prozent gestiegen. Kalenderbereinigt ergibt sich für 2008 ein BIP-Wachstum um 1,0 Prozent, da in diesem Jahr insgesamt 2,7 Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als 2007.

Impulse für das Wirtschaftswachstum in Deutschland kamen 2008 ausschließlich aus dem Inland. Der Wachstumsbeitrag der inländischen Verwendung am Bruttoinlandsprodukt belief sich auf 1,5 Prozentpunkte und war vor allem

auf Bruttoinvestitionen zurückzuführen, die rund 1,1 Prozentpunkte zum Wirtschaftswachstum beitrugen. Mit einem Plus von 6,1 Prozent fiel der preisbereinigte Anstieg der Bruttoinvestitionen sogar noch höher aus als im Jahr 2007 (+ 5,0 Prozent). Bei den Ausrüstungsinvestitionen hat die Investitionsdynamik im Vergleich zum Vorjahr allerdings nachgelassen. Die Unternehmen erhöhten ihre Investitionen in Maschinen, Anlagen und Fahrzeuge im vergangenen Jahr um 5,3 Prozent. 2007 hatten die Ausrüstungsinvestitionen im Vorjahresvergleich noch um 6,9 Prozent und 2006 sogar um 11,1 Prozent zugenommen. Die Bauinvestitionen erhöhten sich um 2,7 Prozent, wobei sich die schon im Vorjahr zu beobachtende Diskrepanz zwischen Wohn- und Nichtwohnbauten noch verstärkt hat. Während die Investitionen in Nichtwohnbauten mit einem Plus von 5,6 Prozent die höchste Zuwachsrate seit 1992 aufwiesen, entwickelten sich die preisbereinigten Wohnungsbauinvestitionen mit einem Anstieg um 0,7 Prozent nur verhalten.

Die Konsumausgaben lagen 2008 preisbereinigt um 0,5 Prozent höher als im Vorjahr und leisteten damit einen Beitrag von 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die positiven Wachstumsimpulse ausschließlich auf den Staatskonsum zurückzuführen sind, der preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent zulegen konnte. Dagegen blieben die privaten Konsumausgaben gegenüber 2007 unverändert und leisteten damit keinen Beitrag zum Wirtschaftswachstum.

Während sich der Außenhandel in den vier vorangegangenen Jahren als eine der großen Stützen der deutschen Wirtschaft erwies, bremste er die wirtschaftliche Entwicklung 2008. Preisbereinigt ging vom Außenhandel ein negativer Wachstumsbeitrag von 0,3 Prozentpunkten aus. Mit einem Plus von 3,9 Prozent legten die Exporte 2008 deutlich schwächer zu als noch im Vorjahr (+ 7,5 Prozent). Gleichzeitig erhöhten sich die Importe preisbereinigt um 5,2 Prozent und stiegen damit sogar noch etwas stärker als 2007 (+ 5,0 Prozent).

Am Arbeitsmarkt hat sich die positive Entwicklung des vergangenen Jahres fortgesetzt. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2008 von 40,4 Millionen Erwerbstätigen erbracht, deren Zahl damit um 582.000 Personen oder 1,5 Prozent höher lag als im Jahr zuvor. Dies war der höchste Stand der Erwerbstätigkeit, der in Deutschland seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 erreicht worden ist. Allerdings fiel der Anstieg der Erwerbstätigkeit nicht mehr ganz so kräftig aus wie im Jahr 2007, in dem die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr um 671.000 Personen (+ 1,7 Prozent) zugenommen hatte. Die Zahl der Erwerbslosen verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung um 471.000 auf 3,1 Millionen Personen, was einem Rückgang um 13,1 Prozent entspricht.

Hinsichtlich der Preisentwicklung in Deutschland ergibt sich 2008 ein zweigeteiltes Bild. Während die erste Jahreshälfte durch hohe Inflationsraten gekennzeichnet war, die in den Monaten Juni und Juli mit Teuerungsraten von 3,3 Prozent ihre Höchststände erreichten, hat sich der Preisauftrieb in der zweiten Jahreshälfte deutlich verlangsamt. Seit November wird der für die Geldpolitik wichtige Schwellenwert von 2 Prozent wieder unterschritten. Unter dem Strich erreichte die jährliche Veränderungsrate des Verbraucherpreisindex mit einer Zunahme von 2,6 Prozent im Jahresdurchschnitt 2008 dennoch den höchsten Stand seit 14 Jahren (1994: + 2,8 Prozent).

Für den deutlichen Anstieg der Jahresteuersatzrate waren insbesondere hohe Preissteigerungen bei Energie und Nahrungsmitteln verantwortlich. Energieprodukte verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2008 gegenüber dem Vorjahr um 9,6 Prozent und Nahrungsmittel um 6,4 Prozent. Im Unterschied dazu stiegen die Preise für Güter mit mittlerer Lebensdauer (+ 0,8 Prozent) sowie für Dienstleistungen (+ 1,6 Prozent) in deutlich geringerem Umfang als die Verbraucherpreise insgesamt. Langlebige Gebrauchsgüter kosteten laut Angaben des Statistischen Bundesamtes sogar weniger als im Vorjahr (- 0,6 Prozent).



*Teil des Risikomanagementsystems

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Veränderung in Prozent gegenüber dem Vorjahr, preis- und kalenderbereinigt, verkettet	+1,8	+1,9	+3,5	+1,4	+0,0	-0,2	+1,7	+1,0	+3,2	+2,6	+1,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Januar 2009

Einzelhandelsmarkt

Der Umsatz des deutschen Einzelhandels lag im Jahr 2008 nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes nominal um 2,1 Prozent über dem Wert des Vorjahres. Real ergibt sich jedoch aufgrund der hohen Preissteigerungsraten in der ersten Jahreshälfte ein Umsatzrückgang um 0,4 Prozent.

Die nur mäßige Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel spiegelt die Verunsicherung der privaten Verbraucher vor dem Hintergrund der Ereignisse an den weltweiten Finanz- und Kapitalmärkten wider. Wie bereits im Vorjahr blieb auch 2008 die Entwicklung der in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte (+ 2,2 Prozent) hinter dem Anstieg des verfügbaren Einkommens (+ 2,6 Prozent) zurück. Die Sparquote der privaten Haushalte kletterte um 0,6 Prozentpunkte auf 11,4 Prozent und damit auf den höchsten Stand seit 1994.

Von den ungünstigen Rahmenbedingungen besonders betroffen zeigte sich der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren, der real 2,9 Prozent weniger umsetzte als im Vorjahr. Die größten Umsatzeinbußen entfielen dabei mit einem Rückgang von 4,6 Prozent auf den Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Etwas besser entwickelten sich Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte, bei denen sich ein realer Umsatzrückgang um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr ergab.

Leichte Umsatzzugewinne gab es dagegen im Handel mit Nicht-Lebensmitteln, der real 1,2 Prozent mehr umsetzte als im Vorjahr. Die höchsten Zuwächse entfielen dabei auf den Versandhandel, der 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr gewann, sowie auf den sonstigen Facheinzelhandel in Verkaufsräumen, dessen Umsätze real um 1,7 Prozent zulegten. Auch im Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren (+ 0,9 Prozent) sowie mit kosmetischen, pharmazeutischen und medizinischen Produkten (+ 0,7 Prozent) wurden leichte Umsatzzuwächse registriert. Weitere Umsatzrückgänge verzeichnete der sonstige Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (beispielsweise Waren- und Kaufhäuser). Hier lagen die Umsätze real 2,4 Prozent niedriger als im Vorjahr.

Immobilien-Investmentmarkt

International

Im Jahr 2008 wurde das Geschehen an den globalen Immobilien-Investmentmärkten maßgeblich von den Ereignissen an den internationalen Finanzmärkten beeinflusst. Die Zuspitzung der Krise im Bankensektor, die damit einhergehende Kreditverknappung sowie steigende Kreditzinsen haben dazu geführt, dass sich fremdkapitalorientierte Immobilieninvestoren fast vollständig vom Markt zurückgezogen haben. Hinzu kam eine generelle Zurückhaltung aller Investorengruppen aufgrund der sich weltweit abkühlenden Wirtschaftslage, sinkender Mieten sowie der Erwartung weiter nachgebender Kaufpreise.

Das global registrierte Investitionsvolumen für gewerbliche Immobilientransaktionen belief sich nach Angaben des unabhängigen Forschungsunternehmens Real Capital Analytics (RCA) im Jahr 2008 auf 495,9 Mrd. US-Dollar und blieb damit gut 59 Prozent hinter dem Rekordergebnis des Vorjahres zurück. Besonders in den letzten drei Monaten des Jahres – normalerweise das stärkste Quartal – fiel der Einbruch dramatisch aus. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gingen die weltweit gemessenen Investmentumsätze um 80 Prozent zurück.

Mit 209,4 Mrd. US-Dollar entfielen 2008 rund 42 Prozent des weltweiten Transaktionsvolumens auf Europa und den Mittleren Osten. Amerika, das 2007 noch die höchsten Umsätze verzeichnete, kam mit 150,9 Mrd. US-Dollar nur noch auf einen Anteil von knapp 30 Prozent am Gesamtvolumen. In der Region Asien-Pazifik wurden 135,6 Mrd. US-Dollar investiert, was einem Anteil von rund 27 Prozent am weltweiten Transaktionsvolumen entspricht.

Mit rund 37 Prozent oder 184,1 Mrd. US-Dollar machten Büroimmobilien den größten Anteil am weltweiten Transaktionsvolumen aus. Gleichwohl verringerten sich die registrierten Umsätze um rund 60 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Investitionen in Entwicklungsgrundstücke fielen um 44 Prozent auf 96,5 Mrd. US-Dollar und stellten mit einem Anteil von 19 Prozent die zweitstärkste Asset-Klasse dar. Bei Einzelhandelsimmobilien fielen die Investmentumsätze um 60 Prozent auf 79,9 Mrd. US-Dollar, was rund 16 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen entspricht. Den höchsten Umsatzrückgang hatten Hotels zu verzeichnen, deren Investitionsvolumen mit 30,9 Mrd. US-Dollar rund 76 Prozent hinter dem Wert des Vorjahres zurückblieb.

Die restriktive Kreditvergabe der Banken und die Verteuerung der Kreditzinsen haben dazu geführt, dass große Portfoliotransaktionen weiter an Bedeutung verloren haben. Mit einem Volumen von 110,6 Mrd. US-Dollar lag der Anteil großer Portfoliotransaktionen im Jahr 2008 bei nur noch 22 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen, nach rund 26 Prozent im Vorjahr. Auf Einzeldeals entfielen 2008 gut 71 Prozent an den weltweiten Investmentumsätzen, die verbleibenden knapp 7 Prozent entfielen auf M&A-Deals.

Deutschland

Auch in Deutschland ist das Immobilien-Investmentvolumen 2008 nach dem Umsatzrekord im vergangenen Jahr deutlich eingebrochen. Das Transaktionsvolumen am Gewerbeimmobilienmarkt lag nach Angaben von Jones Lang LaSalle bei rund 19,7 Mrd. Euro und damit um 64 Prozent unter dem Vorjahreswert.


Mit 3,2 Mrd. Euro im vierten Quartal gingen die Investmenttätigkeiten in den letzten drei Monaten deutlich zurück. Auf das üblicherweise stärkste Quartal entfielen somit gerade einmal rund 16 Prozent des Jahresergebnisses. Neben den Finanzierungsproblemen aufgrund der kaum noch gewährten gewerblichen Immobilienkredite machte sich zusätzlich das Abschwächen auf den Vermietungsmärkten infolge des konjunkturellen Einbruchs bemerkbar. Der Rückgang relativiert sich allerdings vor dem Hintergrund, dass die Jahre 2006 und 2007 extrem hohe Volumina verzeichneten und 2008 nun eher wieder die Rückkehr zu einem üblichen Niveau darstellt.

Unter den verschiedenen Nutzungsarten hatten Büroimmobilien im Jahr 2008 mit einem Minus von 77 Prozent gegenüber dem Vorjahr den stärksten Umsatzrückgang zu verzeichnen. Mit rund 7 Mrd. Euro oder knapp 36 Prozent des Jahresumsatzes stellten Büroimmobilien aber immer noch die häufigste Nutzungsklasse dar. Investments in Einzelhandelsimmobilien gingen um rund 45 Prozent auf 6,1 Mrd. Euro zurück. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich ihr Anteil am Gesamtvolumen um 10 Prozentpunkte auf 31 Prozent. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass gut ein Drittel der Investments in Einzelhandelsimmobilien (2,2 Mrd. Euro) auf die Arcandor-Transaktion im ersten Quartal zurückzuführen war. Lager- und Logistikimmobilien kamen mit rund 1,8 Mrd. Euro auf rund 9 Prozent des Transaktionsvolumens.

Mit 11,6 Mrd. Euro beziehungsweise knapp 59 Prozent des Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumens dominierten 2008 Einzeldeals das Marktgeschehen auf dem deutschen Immobilien-Investmentmarkt. Damit ist laut Jones Lang LaSalle die Ära großer Portfoliotransaktionen zunächst einmal vorbei.


Während 2007 noch rund 34 Mrd. Euro auf Portfoliodeals entfielen, belief sich deren Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr auf gerade einmal 8 Mrd. Euro. Gleichzeitig ist die durchschnittliche Größe eines Portfolios von 195 Mio. Euro auf 90 Mio. Euro gesunken. Verantwortlich für diese Entwicklung ist neben einer deutlich restriktiven Kreditvergabe der Banken bei großvolumigen Projekten vor allem eine wieder stärkere Konzentration der Käufer auf die Qualität einzelner Immobilien. Im Fokus stehen dabei risikoarme Objekte, die über langlaufende Mietverträge, eine hervorragende Ausstattung sowie solvente und bonitätsstarke Mieter verfügen. Dementsprechend wurden 2008 rund 63 Prozent des Investmentvolumens in risikoarme Core-Immobilien investiert. Auf die Risikoklasse Core+/Value Added entfielen nur noch 28 Prozent der Investmentumsätze, nach 61 Prozent im Vorjahr. Bei opportunistischen Investments ging der Anteil am Gesamtvolumen um einen Prozentpunkt auf 9 Prozent zurück.

Hinsichtlich der verschiedenen Käufergruppen fiel auf, dass offene Immobilienfonds einen höheren Anteil am Transaktionsvolumen hatten als noch im vorangegangenen Jahr. Sie sorgten 2008 für Investmentumsätze von rund 2,6 Mrd. Euro und erreichten damit einen Anteil von rund 13 Prozent am Gesamtvolumen. Auf Pensionskassen und Versicherungen entfielen rund 10 Prozent, womit diese Investoren-Gruppe ihr Immobilien-Engagement relativ gesehen ebenfalls leicht ausgeweitet hat.

 Anteil einzelner Immobilien-Nutzungsarten am Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen 2008

Nutzungsart	Transaktionsvolumen 2008 in Mrd. EUR	Anteil am Gesamt- transaktionsvolumen in %
Büroimmobilien	7,0	36
Einzelhandelsimmobilien	6,1	31
Gemischt genutzte Objekte	2,7	14
Logistik-/Industrieimmobilien	1,8	9
Andere (Grundstücke, Hotels, Spezialimmobilien)	2,0	10

Quelle: Jones Lang LaSalle, 2009

 Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien 2008 nach Objekttyp

Immobilientyp / Betriebsform	Transaktionsvolumen 2008 in Mrd. EUR	Anteil am Gesamt- transaktionsvolumen in %
Warenhäuser	2,62	43,3
Shopping-Center	1,11	18,3
Fachmarktzentren	1,05	17,4
Supermärkte/Discounter	0,55	9,1
Geschäftshäuser in 1a-Lage	0,51	8,4
Einzelne Fachmärkte	0,19	3,2
Baumärkte	0,02	0,3

Quelle: Kemper's Jones Lang LaSalle, 2009

Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt

International

Die 2008 in kontinentaleuropäischen Ländern realisierten Investmentumsätze in Einzelhandelsimmobilien werden von Jones Lang LaSalle mit insgesamt 12,4 Mrd. Euro beziffert. Registriert wurden alle Investitionen in Einkaufszentren, Fachmarktzentren und Factory Outlets ab einem Wert von 5 Mio. Euro, wobei Transaktionen in 1a-Lagen nicht berücksichtigt wurden. Im Vergleich zum Jahr 2007 sind die Investmentumsätze bei kontinentaleuropäischen Einzelhandelsimmobilien damit um 56 Prozent zurückgegangen.

Mit einem Volumen von 1,5 Mrd. Euro blieb das Transaktionsvolumen im vierten Quartal sogar fast 80 Prozent unter dem des entsprechenden Vorjahreszeitraumes zurück. Die Zurückhaltung der Investoren erklärt Jones Lang LaSalle mit einer „wait-and-see“-Strategie, bei der aufgrund der erschwerten Finanzierungsbedingungen auf weiter nachgebende Preise gesetzt wird.

Insgesamt wurden im Laufe des Jahres 280 Einzelhandelstransaktionen in 25 kontinentaleuropäischen Ländern erfasst, von denen 30 ein Volumen von mehr als 100 Mio. Euro erreichten. Im Fokus der Investoren standen in erster Linie Shopping-Center, die einen Anteil von 55 Prozent am Transaktionsvolumen ausmachten. Fachmarktzentren kamen auf 20 Prozent und wurden vor allem in der ersten Jahreshälfte stark nachgefragt. Supermärkte waren dagegen vor allem in der zweiten Jahreshälfte begehrt und steigerten ihren Anteil zum Jahresende auf 11 Prozent des Gesamtvolumens.

Nach 75 Prozent im Jahr 2007 sank die Anzahl grenzüberschreitender Investitionen im Jahr 2008 auf etwa zwei Drittel. 2,5 Mrd. Euro bzw. 20 Prozent des im Gesamtjahr erreichten Transaktionsvolumens entfielen auf Deutschland, das damit seine Stellung als führender Markt für Investitionen in kontinentaleuropäische Einzelhandelsimmobilien verteidigen konnte. Mit deutlichem Abstand folgten Spanien mit 12 Prozent sowie Finnland mit 10 Prozent.

Deutschland

Das Gesamtvolumen der in Deutschland im Jahr 2008 durchgeführten Einzelhandelsimmobilien-Transaktionen wird von Kemper's Jones Lang LaSalle mit 6,05 Mrd. Euro angegeben. Gegenüber 2007 entspricht dies einem Rückgang um 46 Prozent. Berücksichtigt wurden alle Kategorien von Handelsimmobilien – von Geschäftshäusern in innerstädtischen 1a-Lagen über Shopping-Center bis hin zu einzelnen Fachmärkten.

Außer bei Warenhäusern, die mit einem Anteil von 43,3 Prozent am Transaktionsvolumen mit großem Abstand vor Shopping-Centern (18,3 Prozent) und Fachmarktzentren (17,3 Prozent) den umsatzstärksten Immobilientyp im Jahr 2008 stellten, gingen die Umsätze bei allen Betriebsformen im Vergleich zum Vorjahr zurück. Für die nachlassende Transaktionstätigkeit bei Shopping-Centern und Fachmarktzentren waren weniger ein mangelndes Interesse auf Investoreseite, sondern vielmehr die erschwerten Finanzierungsbedingungen verantwortlich. Große Fachmarktzentren, bei denen die Umsätze um knapp 30 Prozent zurückgingen, zeigten sich dabei noch am stabilsten. Investoren sehen in Fachmarktzentren aufgrund ihrer defensiven Grundausrichtung nach wie vor einen sicheren Hafen. Kleinere Fachmärkte, Baumärkte sowie Supermärkte und Discounter verloren dagegen deutlich stärker. Bei Geschäftshäusern in 1a-Lagen belief sich das Minus auf 70 Prozent, weil der vorhandenen Investorennachfrage ein zu geringes Angebot gegenüberstand.

Die Spitzenrenditen für deutsche Einzelhandelsimmobilien sind im Verlauf des Jahres 2008 weiter gestiegen, so dass der Preisanstieg seit Beginn des Investmentbooms wieder ausgeglichen wurde. Gleichzeitig haben sich die Preise für Value-Add- und opportunistische Produkte einerseits und für weniger risikobehaftete Core-Produkte andererseits stärker differenziert. Durch die stärkeren Preisabschläge für Objekte der opportunistischen Risikoklasse haben sich die durchschnittlichen Preise für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland mittlerweile wieder auf ein Niveau bewegt, das mit dem zu Beginn der Investitionsphasen in den Jahren 2004 und 2005 vergleichbar ist.

Laut Angaben von Atisreal sind die Spitzenmieten an den sechs Top-Standorten für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland auch 2008 noch einmal gestiegen. Nach Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen bestehe nach wie vor ein deutlicher Nachfrageüberhang. In Nebenlagen sei die Nachfrage dagegen leicht zurückgegangen. Die höchsten Steigerungen der Spitzenmietpreise wurden für Hamburg (+15 Prozent) und Köln (+13 Prozent) ermittelt. Unangefochtene Nummer eins bei den Spitzenmieten ist aber nach wie vor München, wo rund 300 Euro pro Quadratmeter erzielt werden. Dahinter folgen Frankfurt und Köln mit jeweils 260 Euro pro Quadratmeter.

Markt für indirekte Immobilienanlagen

Geschlossene Immobilienfonds

Im Jahr 2008 wurden in Deutschland insgesamt 3,47 Mrd. Euro Eigenkapital in geschlossene Immobilienfonds investiert (Quelle: Feri EuroRating Services AG, „Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2009“). Im Vergleich zum Vorjahreswert von 4,5 Mrd. Euro entspricht dies einem Rückgang um 22,7 Prozent. Das Gesamtinvestitionsvolumen der geschlossenen Immobilienfonds einschließlich des aufgenommenen Fremdkapitals ging um 31,9 Prozent auf 5,60 Mrd. Euro zurück (Vorjahr: 8,22 Mrd. Euro).

Obwohl geschlossene Immobilienfonds damit das schlechteste Jahresergebnis seit 1993, dem Jahr der erstmaligen Erhebung der Platzierungsergebnisse geschlossener Beteiligungsmodelle, aufweisen, gelang es ihnen, ihre Spitzenposition unter den verschiedenen Asset-Klassen mit einem Anteil von 33,9 Prozent am Gesamtmarkt zu verteidigen. Schiffsbeteiligungen, die in den vergangenen Jahren kontinuierlich an Bedeutung gewonnen haben, konnten ihren Anteil um gut einen Prozentpunkt auf 29,3 Prozent ausbauen. Spezialitätenfonds kamen auf 10,8 Prozent und Private-Equity-Fonds auf 10,6 Prozent.

Das Gesamtvolumen der in Deutschland investierenden geschlossenen Immobilienfonds ist im Jahr 2008 um fast ein Viertel auf 1,84 Mrd. Euro gesunken. Das platzierte Eigenkapital ging um fast 20 Prozent auf 1,02 Mrd. Euro zurück. Damit setzte sich der rückläufige Trend bei Deutschland-Immobilienfonds auch im Jahr 2008 fort. Auf dem Höhepunkt der Deutschland-Fonds im Jahr 1996 konnten diese alleine 5,81 Mrd. Euro Eigenkapital einsammeln – mehr als alle geschlossenen Immobilienfonds heute zusammen.

Per saldo engagierten sich im Marktsegment der geschlossenen Deutschland-Immobilienfonds zwölf Initiatoren weniger als im Vorjahr. Elf neu in den Markt eingetretenen Anbietern standen 23 Unternehmen gegenüber, die 2008 nicht mehr aktiv waren.

Hinsichtlich der Nutzungsarten der Investitionsobjekte geschlossener Deutschland-Immobilienfonds war, wie bereits in den vorangegangenen Jahren, ein deutlicher Rückgang des Büroimmobilienanteils am Gesamtvolumen festzustellen. Dieser lag 2008 nur noch bei 27,4 Prozent und damit 6,3 Prozentpunkte unter dem Niveau des Vorjahres. Seit 2005, als noch 57,3 Prozent des Gesamtvolumens auf Büroimmobilien entfielen, hat sich der Büroimmobilienanteil damit mehr als halbiert, wenngleich es sich nach wie vor um das größte Teilsegment nach Nutzungsart bei den Immobilienfonds handelt.

Wohnimmobilien konnten ihre positive Entwicklung aus dem Vorjahr fortsetzen und ihren Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen von 21,7 Prozent auf 26,1 Prozent ausbauen. Die höchste Zunahme unter allen Nutzungsarten gab es bei Sozialimmobilien, deren Anteil von 6,8 Prozent auf 24,8 Prozent anstieg. Damit zählten Sozialimmobilien im Jahr 2008 zu den drei häufigsten Nutzungsarten, in die geschlossene Deutschland-Immobilienfonds investierten.

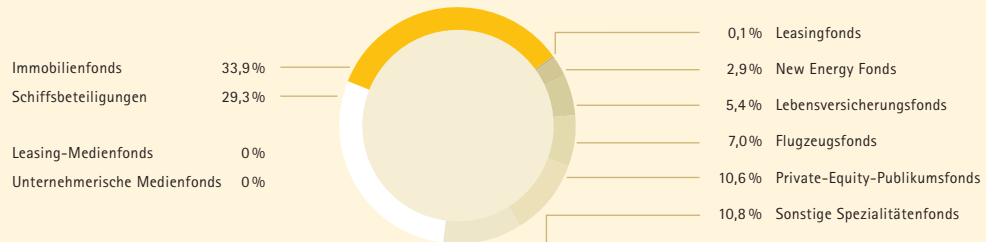
Bei den in Einzelhandelsimmobilien investierenden Fonds verringerte sich der Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen von 15,7 Prozent auf 10,5 Prozent. Hotels konnten ihren Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen dagegen leicht – von 5,5 auf 5,8 Prozent – ausbauen.

Immobilien-Spezialfonds

Laut Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verbuchten inländische Immobilien-Spezialfonds im Zeitraum 1. Januar bis 30. November 2008 einen Netto-Mittelzufluss in Höhe von rund 1,7 Mrd. Euro. Das verwaltete Fondsvermögen stieg im gleichen Zeitraum um 9,6 Prozent auf 23,4 Mrd. Euro an. Damit blieben die rund 120 in Deutschland aufgelegten Immobilien-Spezialfonds von den Turbulenzen an den Kapitalmärkten in der zweiten Jahreshälfte verschont. Im September hatte die Pleite der Investmentbank Lehman Brothers eine Rückgabewelle bei Publikumsfonds ausgelöst. Angaben des BVI Bundesverbands Investment und Asset Management zufolge zogen verunsicherte Anleger im Oktober per saldo 45,8 Mrd. Euro und im November nochmals 2,4 Mrd. Euro aus Publikumsfonds ab. Dagegen belief sich das Netto-Mittelaufkommen bei Immobilien-Spezialfonds im gleichen Zeitraum auf rund 900 Mio. Euro.

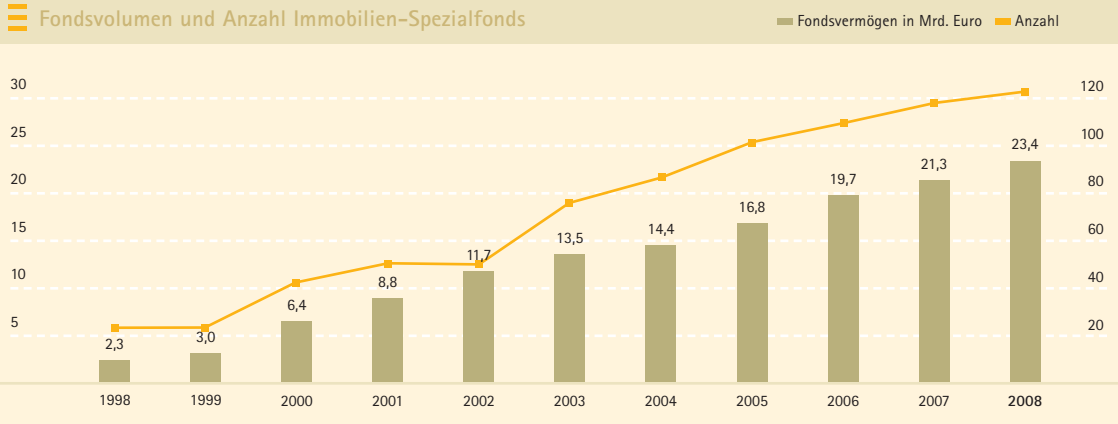
Markt für Beteiligungsmodelle 2008 – Anteile einzelner Produktgattungen am Gesamtmarkt (nach platziertem Eigenkapital)

Anteil am Gesamtmarkt in %



Quelle: Feri Rating Et Research AG, Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2009

Fondsvolumen und Anzahl Immobilien-Spezialfonds



Quelle: Deutsche Bundesbank, Kapitalmarktstatistik

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Konzern

Aufgrund eines deutlich erhöhten Transaktionsvolumens und gestiegener Mieteinnahmen verzeichneten auch die Umsatzerlöse im Konzern mit 432,61 Mio. Euro einen merklichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (130,0 Mio. Euro). Als korrespondierende Positionen zu den Veräußerungs- und Mieterlösen stiegen der Materialaufwand und die Zinsaufwendungen. Die Personalaufwendungen erhöhten sich um rund 10,5 Prozent auf 6,7 Mio. Euro. Dieser Anstieg spiegelt die weitere Verstärkung des Konzerns mit hochqualifizierten Mitarbeitern in den Bereichen Portfolio-, Asset-, Property- und Fonds-Management wider.

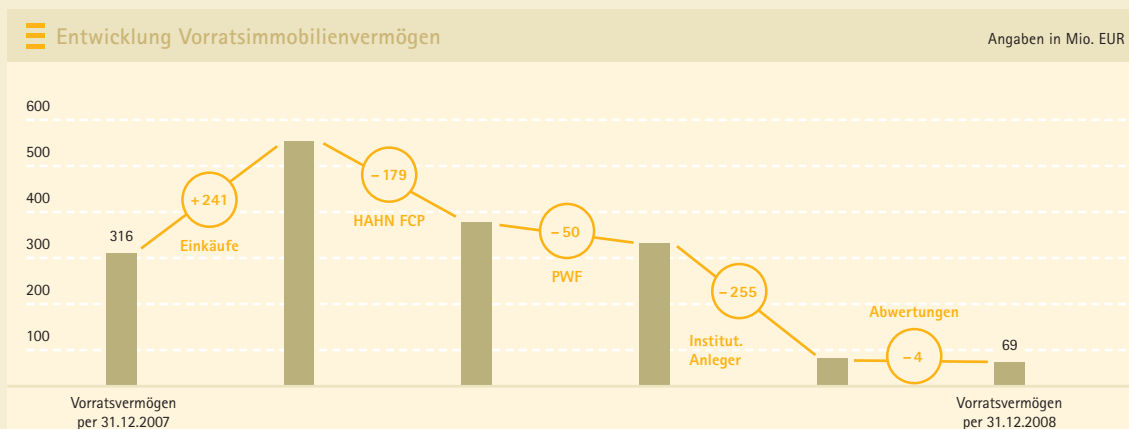
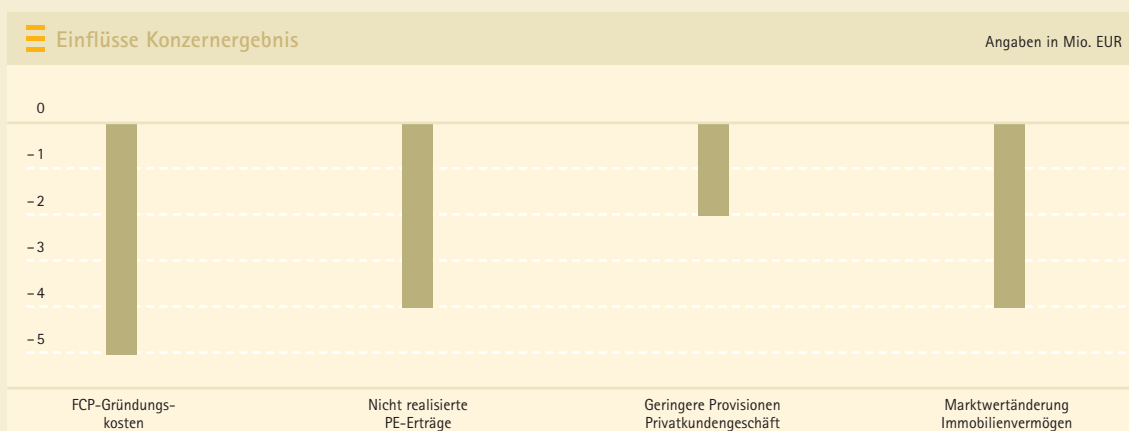
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 18,4 Mio. Euro sind von Sondereinflüssen geprägt, die im Besonderen mit hohen Konzeptions-, Vermarktungs- und Nebenkosten für die Gründung und Platzierung des neuen institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund im Zusammenhang stehen.

Die Hahn Gruppe hat im Geschäftsjahr 2008 Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften mit einem Investitionsvolumen von 241 Mio. Euro erworben. Die insgesamt elf Objekte wurden ausschließlich von Dritten angekauft. Gegenüber dem Vorjahr (543 Mio. Euro) war dies ein deutlicher Rückgang, der sich darin begründet, dass 2007 ein größeres Volumen von bereits in der Verwaltung befindlichen Anteilen an Objektgesellschaften von Privat-anlegern zurückgekauft wurde.

Bei Anlegern platziert wurden insgesamt rund 484 Mio. Euro. Dieser Wert lag signifikant über der Marke des vergangenen Geschäftsjahrs (258 Mio. Euro), da auch große Teile des im Vorjahr aufgebauten Vorratsvermögens planmäßig reduziert wurden: Insgesamt rund 50 Mio. Euro wurden bei privaten Investoren über die Hahn Pluswertfonds vermarktet. Weitere 179 Mio. Euro wurden als Startportfolio im HAHN FCP platziert. Objekte im Gesamtvolumen von 234 Mio. Euro sind als einzelnes Portfolio an einen strategischen Investor verkauft worden und weitere 21 Mio. Euro wurden schließlich in das Gemeinschaftsportfolio mit der MEAG investiert. Die platzierten Immobilien werden zukünftig durch die Hahn Gruppe gemanagt, jeweils gesichert durch langfristige Managementverträge.

Das operative Ergebnis (EBIT) lag mit 18,07 Mio. Euro rund 20,4 Prozent unter dem Vorjahreswert (22,69 Mio. Euro). Das im Jahresverlauf erhöhte Vorratsvermögen hat zu einem höheren negativen Finanzergebnis von – 24,53 Mio. Euro geführt, nach – 11,73 Mio. Euro im Vorjahr. Dem standen Mieterlöse in Höhe von 32,85 Mio. Euro entgegen. Aufgrund geringerer Erträge aus der Projektentwicklungstätigkeit, reduzierter Platzierungsprovisionen im Privatkundengeschäft sowie einmaliger Aufwendungen aus der Erweiterung unserer Fonds-Management-Aktivitäten war das Ergebnis nach Steuern mit – 5,37 Mio. Euro negativ (Vorjahr: 7,06 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie lag bei – 0,45 Euro.

Ertragslage Konzern		2008	2007	2006
Angaben in TEUR				
Umsatzerlöse		432.607	129.956	127.850
Sonstige betriebliche Erträge		2.021	1.280	643
Materialaufwand		391.128	88.948	105.919
Personalaufwand		6.716	6.080	4.909
Sonstige betriebliche Aufwendungen		18.379	13.222	9.157
EBITDA		18.405	22.986	8.508
Abschreibungen		338	298	215
Finanzergebnis		-24.531	-11.735	-2.042
Ergebnis vor Ertragsteuern		-6.464	10.953	6.251
Ertragsteuern		1.098	-3.891	-2.133
Ergebnis nach Ertragsteuern		-5.366	7.062	4.118



Geschäftsbereich Trading

Höhere Platzierungszahlen erhöhten die Umsatzerlöse im Geschäftsbereich Trading von 115,64 Mio. Euro auf 410,59 Mio. Euro. Der Umsatz aus Verkäufen / Platzierungen lag bei 380,08 Mio. Euro, nach 96,37 Mio. Euro im Vorjahr. Die Mieterlöse aus dem im Jahresdurchschnitt erhöhten Vorratsvermögen stiegen ebenfalls signifikant auf 29,41 Mio. Euro (Vorjahr: 15,96 Mio. Euro).

Die Hahn Gruppe platzierte im Geschäftsjahr Pluswertfondsanteile für drei Fonds im Volumen von insgesamt 50 Mio. Euro (Vorjahr: 80 Mio. Euro). Dies entspricht einem vermittelten Eigenkapital von rund 22 Mio. Euro. Der Vorjahreswert betrug 35 Mio. Euro. Der Vertriebs Erfolg lag damit unter der angestrebten Zielgröße.

Zum unterplanmäßigen Vertriebs Erfolg hat die Verunsicherung der Privatkunden durch die Bankenkrise nur geringfügig beigetragen. Stärker ausgewirkt haben sich hingegen das zeitweise hohe Zinsniveau und die Tatsache, dass für den Privatkundenvertrieb geeignete Immobilien nicht am Markt verfügbar waren.

Die Provisionserträge aus der Platzierung der Pluswertfondsanteile gingen auf 1,1 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro). Das geringere Vertriebsvolumen, gestiegene Renditen für Alternativprodukte sowie ungünstigere Finanzierungsbedingungen haben sich belastend auf die Vertriebsmargen ausgewirkt.

Unser erfolgreiches Vertriebsmodell mit unabhängigen Vermögensberatern sollte mit der erwarteten Marktnormalisierung schon 2009 wieder zu erhöhten Platzierungsvolumina und zu einer Verbesserung der Platzierungsmargen führen.

Das Vorratsimmobilienvermögen der Hahn Gruppe hat sich zum Ende des Geschäftsjahrs mit 69 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (316 Mio. Euro) prognosegemäß stark verringert. Dabei wurden Abwertungsverluste in Höhe von rund 4 Mio. Euro berücksichtigt. Nach Platzierung des Startportfolios für den HAHN FCP wird die nun erreichte Größenordnung des Vorratsvermögens für die Investitionstätigkeit im privaten und institutionellen Bereich im Mittel ausreichend sein.

Das operative Ergebnis (EBIT) im Geschäftsbereich Trading verringerte sich um 23,8 Prozent auf 13,57 Mio. Euro.

Geschäftsbereich Management

Der Geschäftsbereich Management verzeichnete gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang der Umsatzerlöse um 38,4 Prozent auf 8,05 Mio. Euro. Bei stabiler Entwicklung der wiederkehrenden Erträge sind die Einmalerlöse zurückgegangen. Insbesondere wurden auch keine Performance Fees vereinnahmt (Vorjahreswert: 2,2 Mio. Euro).

Im Asset Management reduzierten sich die Umsatzerlöse auf 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: 4,8 Mio. Euro). Die Erlöse aus dem Projektentwicklungsgeschäft im Partnerschaftsmodell lagen deutlich unter dem Vorjahreswert, da zwei Projekte nicht erwartungsgemäß realisiert werden konnten.

Segment Trading		Angaben in TEUR	
		2008	2007
Umsatz		410.586	115.642
EBIT		13.567	17.796
Vorratsimmobilien		68.568	316.731

Vertrieb Pluswertfonds			
Objekt	Objektart	Platziertes Investitionsvolumen in Mio. EUR	Platziertes Eigenkapital in Mio. EUR
Pluswertfonds 144 – Ravensburg	Verbraucher- und Fachmarkt	10,7	3,7
Private Placement Eching	Fachmarktzentrum	15,7	9
Pluswertfonds 145 – Landstuhl	SB-Warenhaus/ Baumarkt	24	9,3

Kennzahlen Privatfonds		2008	2007	2006
Anzahl aufgelegte Fonds		154	151	149
Vertriebenes Investitionsvolumen in Mio. EUR		50	80	73
Vertriebenes Eigenkapital in Mio. EUR		22	35	31

Umsatzerlöse Management		Angaben in TEUR	
		2008	2007
Asset Management		2.186	4.767
Property Management		4.234	4.148
Fonds Management		1.578	1.950
Performance Fees		–	2.200

Segment Management		Angaben in TEUR	
		2008	2007
Umsatz		8.045	13.065
EBIT		837	5.895
Vermietungsleistung (Neu- und Nachvermietung) in qm		34.500	41.600
Veraltetes Mietvolumen (Jahresmietzins)		141.712	155.194
Betreute Gesamtfläche in qm		1.307.000	1.469.000

Da im Berichtsjahr weniger Neuentwicklungen vorlagen, entwickelte sich die Vermietungsleistung leicht unterdurchschnittlich. Sie lag mit 34.500 qm vermittelter Neu- und Nachvermietungsflächen um 17,1 Prozent unter der Vergleichsperiode (41.600 qm). Sehr positiv verlief die Entwicklung im Center Management. Hier konnte mit der Erweiterung der Dienstleistungsverträge das Umsatzvolumen deutlich gesteigert werden.

Auch die Erträge aus der Immobilienakquisition legten gegenüber dem Vorjahr zu. Begünstigt durch den Ankauf des Startportfolios für den HAHN FCP wurde im Vergleich zum Vorjahr ein erhöhtes Volumen an Akquisitionsgebühren generiert.

Die organisatorische Ausrichtung des Asset Managements wurde in Bezug auf einen Ausbau der Projektentwicklungskapazitäten verbessert. Neben einer gezielten Verstärkung mit Fach- und Führungskräften und Schnittstellenoptimierungen wurde insbesondere der Dialog mit Mietern und Immobilienpartnern stärker institutionalisiert. Dadurch steigert das Asset Management die Chancen, frühzeitig in aussichtsreiche Revitalisierungs- und Entwicklungsvorhaben im großflächigen Einzelhandel eingebunden zu werden.

Der Umsatz im Property Management legte leicht zu um 1,9 Prozent auf 4,23 Mio. Euro. Die stabile Entwicklung spiegelt das im Jahresvergleich ebenfalls konstante Durchschnittsvolumen des verwalteten Immobilienvermögens wider. Zum Jahresende betreute die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von 2,05 Mrd. Euro, bestehend aus 148 Immobilienobjekten und einem Mietvolumen von rund 141,7 Mio. Euro. Der stichtagsbezogene Rückgang des gemanagten Immobilienvermögens um 8,9 Prozent bzw. 200 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (2,25 Mrd. Euro) begründet sich in dem Verkauf des Capital & Regional-JV-Portfolios mit einem Gesamtvolumen von über 400 Mio. Euro. Der Abgang konnte 2008 erst zum Teil durch Neuinvestitionen kompensiert werden.

Das Property Management der Hahn Gruppe hat seine Strukturen weiter optimiert und auf zukünftiges Wachstum vorbereitet. Die Verbesserungen von IT-Landschaft und Datenbankenintegration wurden aus dem Vorjahr fortgeführt. Ebenfalls stand die Optimierung von Verwaltungsstrukturen und Prozessabläufen im Vordergrund. Durch Einführung eines portfolioübergreifenden Benchmarkings können die Objekte zukünftig noch effizienter gemanagt werden. Zur Steigerung der Servicequalität für die Mieter wurde eine internetgestützte Bereitstellung von Abrechnungsbelegen eingeführt. Die Betreibergesellschaften können so von einem schnelleren Zugriff auf Kostendaten profitieren. Gleichzeitig verringert sich der Bearbeitungsaufwand für das Property Management der Hahn Gruppe.

Im Fonds Management wurde durch den Vertriebsstart und die Teilplatzierung des neuen, gemeinsam mit der LRI Invest S.A. gegründeten institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund der Grundstein für zukünftiges Umsatzwachstum gelegt. Der neue Fonds, der mit einem Zielinvestitionsvolumen von rund 750 Mio. Euro in großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland investiert, wird bei vollständiger Platzierung zusätzliche Fonds- und Property-Management-Gebühren von jährlich rund 5 Mio. Euro generieren.

Mit der Vermittlung von über 40 Prozent des Zieleigenkapitalvolumens ist der Vertrieb des HAHN FCP in Anbetracht des besonders im zweiten Halbjahr schwierigen Kapitalmarktumfelds sehr erfolgreich verlaufen. Es zeigte sich, dass sich das institutionelle Interesse an gemanagten Immobilieninvestments im deutschsprachigen Raum bei schwierigen Märkten für Alternativinvestments tendenziell eher verstärkt hat. Mit der erfolgreichen Vermarktung des HAHN FCP ist der Hahn Gruppe nach langjährig erfolgreicher Tätigkeit als Asset- und Property Manager der Markteintritt als Fonds Manager für institutionelle Immobilienvermögen gelungen.

Das Fonds Management hat im Jahresverlauf die erforderlichen Strukturen aufgebaut, um das erhöhte institutionelle Fondsvolumen professionell steuern zu können. Diese Kosten sowie die Kosten für die Konzeption und Vermarktung des HAHN FCP wurden auf Ebene der Konzernholding ertragswirksam.

Mit der Platzierung des Pluswertfonds 144, der in einen Verbraucher- und Fachmarkt in der Stadt Ravensburg investierte, konnten wir im Privatkundenbereich unser Angebot an Investmentfonds erweitern. Der neue Fonds ermöglicht die grundsätzliche Übertragung von Veräußerungsgewinnen gemäß § 6b Einkommensteuergesetz (EStG). Weitere Produkte dieser Art sind für den Vertrieb vorgesehen.

Neben einem Private Placement, welches rund 16 Mio. Euro in ein Fachmarktzentrum in Eching investierte, konzipierte die Hahn Gruppe zum Jahresende den Pluswertfonds 145 mit einem Investitionsvolumen von rund 24 Mio. Euro. Der Fonds beinhaltet ein SB-Warenhaus und einen Baumarkt am Ortsrand von Landstuhl und konnte trotz des schwierigen Kapitalmarktumfelds in den letzten Monaten des vergangenen Jahres in nur sieben Wochen erfolgreich vermarktet werden.

Im Privatkundenbereich ist das betreute Fondsvolumen aufgrund von Fondsrückkäufen, die an institutionelle Anleger weiterplatziert wurden, vorübergehend leicht gesunken. Der Umsatz des Fonds Managements ging um 0,37 Mio. Euro auf 1,58 Mio. Euro zurück. Dieser Rückgang wird schon 2009 allein durch die Managementgebühren aus bereits platzierten Fondsanteilen am HAHN FCP deutlich überkompensiert werden.

Das EBIT im Geschäftsbereich Management ging auf 0,84 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 5,90 Mio. Euro).

Geschäftsbereich Investment

Zum Ende des dritten Quartals wurde das Joint Venture (JV) mit dem britischen Investor Capital & Regional plc. beendet. Der Co-Investment-Anteil von 10,54 Prozent am Portfolio mit einem Gesamtvolumen von über 400 Mio. Euro und zuletzt 27 Einzelhandelsimmobilien wurde zum 30. September 2008 veräußert. Die Veräußerung der Anteile erfolgte nach der gemeinsam getroffenen Entscheidung der JV-Partner, das Portfolio nicht mehr weiter auszubauen.

Das JV mit Capital & Regional verlief überaus erfolgreich und dokumentiert die Werthaltigkeit unseres Co-Investoren-Modells. Mit der Veräußerung der Anteile wurden Wertzuwächse des Eigenkapitalanteils von rund 50 Prozent bzw. 4 Mio. Euro erzielt. Darüber hinaus wurden über die vergangenen drei Jahre Asset- und Property-Managementdienstleistungen in Höhe von rund 1,35 Mio. Euro sowie 1,6 Mio. Euro Gebühren als Performance Fees erzielt. Ergänzend wurden Akquisitionsgebühren beim Aufbau des Portfolios vereinnahmt.

Das Gemeinschaftsportfolio mit der MEAG hat im Jahresverlauf mit dem Retail Park Koblenz ein weiteres Objekt aufgenommen. Das Investitionsvolumen erhöhte sich zum Jahresende auf 253 Mio. Euro. Das ursprünglich für 2008 geplante Erreichen des Zielvolumens von rund 300 Mio. Euro ist nun für 2009 vorgesehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist der HAHN FCP neu in das Co-Investment-Portfolio aufgenommen worden. Die Hahn Gruppe hat 2008 anteilig 6,4 Mio. Euro Eigenkapital als Co-Investor am neuen Fonds gezeichnet. Dies entspricht einem anteiligen Investitionsvolumen von 16 Mio. Euro. Die Co-Investments werden in den kommenden Jahren schrittweise bis zum angestrebten Eigenkapitalanteil von 30 Mio. Euro ausgebaut werden, dies entspricht einem Co-Investment-Anteil von 10 Prozent bei einem Zielinvestitionsvolumen von 750 Mio. Euro.

Die eigenen Investments bleiben unverändert bei einem Volumen von rund 49 Mio. Euro. Es gab keine Zu- und Abgänge. Die Hahn Gruppe beabsichtigt, die eigenen Investments mittelfristig zu reduzieren, zugunsten der Erweiterung des Co-Investment-Portfolios.

Die Mieterlöse aus den eigenen Investments haben sich gegenüber dem Vorjahr um 36,9 Prozent auf 3,43 Mio. Euro erhöht. Der deutliche Anstieg der Umsatzerlöse ist auf die Veräußerungserlöse aus dem Verkauf der Co-Investment-Anteile am Capital & Regional JV in Höhe von 11,47 Mio. Euro zurückzuführen.

Das operative Ergebnis (EBIT) lag mit 7,65 Mio. Euro deutlich über dem des Vorjahrs (2,11 Mio. Euro). Im Finanzergebnis sind Beteiligungserträge von 1,94 Mio. Euro enthalten.

Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

Der Rückgang des Cashflows resultiert aus höheren operativen Ausgaben im Geschäftsjahr. Diese enthalten Anlaufkosten für den HAHN FCP-FIS – German Retail Fund. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit enthält die Effekte aus der Platzierung von Fonds an private Anleger und des Verkaufs von Gesellschaftsanteilen sowie Vorratsimmobilien. Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit enthält im Vorjahr Erwerbe von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die sich noch im Bestand befinden. Die Erlöse aus der Veräußerung der Anteile an dem britischen Joint-Venture mit Capital & Regional plc. wurden reinvestiert. Dadurch konnte die Neumittelaufnahme reduziert werden.

Konzernbilanz

Im Zuge der strategiekonformen Vermarktung der im Vorjahr angebotenen Objekte konnte die Bilanzsumme sehr stark reduziert werden. In den Finanzanlagen wird der Abgang der Beteiligungen an den Objekten, die zusammen mit dem bisherigen Partner Capital & Regional gehalten worden sind, durch den Erwerb von Anteilen an dem HAHN FCP überkompensiert. Die Vorräte wurden um 248 Mio. Euro reduziert. In gleichem Maße wurde die kurzfristige Verschuldung abgebaut. Als Folge der planmäßig durchgeführten Investitionsaktivitäten konnte sich die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr deutlich von 9,1 Prozent auf 15,2 Prozent verbessern.

Finanzmanagement

Das Finanzmanagement erfolgt zentral durch die Abteilung Finanzen und beinhaltet die Konzeption, Überwachung und Abwicklung von Finanzierungslösungen für den Ankauf von Immobilienobjekten, die Auflage von Immobilienfonds und eigene Beteiligungen. Die zentrale Organisation erleichtert das Monitoring von Marktpreis- und Liquiditätsrisiken. Über die enge Verzahnung mit dem Risikomanagement erfolgt eine kontinuierliche und zeitnahe Analyse und Überwachung der Konzernrisiken.

Investitionen MEAG Portfolio			
Objekt	Mietfläche in qm	Investmentvolu- men in Mio. EUR	Vermietungs- quote in %
Koblenz	11.000	20 – 30	100

Investitionen HAHN FCP Portfolio			
Objekt	Mietfläche in qm	Investmentvolu- men in Mio. EUR	Vermietungs- quote in %
Dietzenbach	22.000	50 – 60	100
VM Erding	3.000	5 – 10	100
Gummersbach	11.000	10 – 20	100
Hamm	11.000	10 – 20	100
Lübeck	15.000	30 – 40	100
München	5.000	10 – 20	100
Unterhaching	4.000	10 – 20	100
Wismar	8.000	10 – 20	100
Zülpich	6.000	10 – 20	100
Zugänge per 31.12.2008	86.000	179	100

Segment Investment	Angaben in TEUR	2008	2007
Mieterlöse eigene Investments		3.433	2.508
Beteiligungserträge		1.944	315
Vermögen		67.000	68.345

Investments	Angaben in Mio. EUR	Investment- volumen	Hahn-Anteil
MEAG Portfolio		253	3,3 %
HAHN FCP Portfolio		179	8,9 %
Eigene Investitionen		49	100 %
Summe		481	

Zur Minimierung von Abhängigkeiten und Ausfallrisiken verfügt die Hahn Gruppe über ein breites Fundament an Finanzierungspartnern. Zudem macht der Konzern grundsätzlich von Finanzierungslösungen Gebrauch, die sich als Non-Recourse-Darlehen auf die Einzelobjektebene beziehen und keine Durchgriffsrechte auf den Hahn-Konzern vorsehen. Die eigenen Investments und Co-Investments der Hahn Gruppe sind überwiegend langfristig finanziert und zins-gesichert. Es besteht in den nächsten Jahren überwiegend kein Refinanzierungsbedarf. Das Vorratsvermögen ist fristenkonform zu den Exitplänen finanziert, so dass auch hier während der Halteperioden grundsätzlich kein Re-finanzierungsbedarf vorliegt. Ergänzende Informationen und Erläuterungen zur Finanzierung der Hahn Gruppe sind ausführlich im Konzernanhang beschrieben.

Kapitalstruktur

Die Hahn Gruppe verfolgt ein langfristiges Programm der Kapitalstruktur-Optimierung, um die strategischen Ziele sowohl im institutionellen und privaten Fondsbereich als auch im Managementbereich (Asset-, Property- und Fonds-management) zu gewährleisten. Dabei steht die Mittelausstattung für Ankäufe, Beteiligungsmodelle sowie für die laufende operative Geschäftstätigkeit an oberster Stelle.

Das Eigenkapital liegt zwar in absoluten Zahlen um 25,4 Prozent unter dem Vorjahreswert, allerdings konnte die Eigenkapital-Quote planmäßig wieder angehoben werden. Insbesondere Markteintrittskosten im institutionellen Anlegerbereich, unrealisierte Marktbewertungen von Zinssicherungsgeschäften und leichte Abwertungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und Vorratsimmobilien haben das Eigenkapital geschmälert.

Durch den Verkauf eines Immobilienportfolios an einen strategischen Investor konnten die kurzfristigen Finanzschulden, bestehend aus Objektfinanzierungen in den veräußerten Fonds, um 241,2 Mio. Euro reduziert werden. Die kurzfristigen Finanzschulden sind Immobilienfinanzierungen auf Fonds- und Gruppenebene mit einer durchschnittlichen festen Verzinsung von 5,1 Prozent. Alle Kreditlinien waren zum Ende des Jahres ausgenutzt, allerdings nicht in voller Höhe.

Die langfristigen Finanzschulden betreffen überwiegend die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und haben eine Laufzeit bis längstens 2017 bei einem festen Durchschnittzinssatz von 5,4 Prozent. Die Verschuldung besteht mit wenigen Ausnahmen, in denen in Schweizer Franken refinanziert ist, überwiegend in Euro. Dabei werden für rund 71 Prozent der Refinanzierungen Zinssicherungsgeschäfte in Form von Zinsswaps eingesetzt. Die Bürgschaften dienen zur Absicherung von einzelnen Engagements bei Kreditinstituten.

Kapitalflussrechnung	Angaben in TEUR	2008	2007
		Konzernjahresergebnis	- 5.366
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 13.239	5.537	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 1.503	- 46.785	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.334	39.255	
Veränderung liquide Mittel	- 3.408	- 1.993	

Aktiva	31.12.2008		31.12.2007	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	393	0,20	346	0,08
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und Sachanlagen	49.369	25,36	49.017	11,18
Finanzanlagen und sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	37.363	19,19	21.641	4,94
Vorräte	75.770	38,91	323.324	73,76
Forderungen und sonstige Vermögenswerte und flüssige Mittel	31.816	16,34	44.044	10,05
Bilanzsumme	194.711	100,00	438.372	100,00

Passiva	31.12.2008		31.12.2007	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	29.645	15,23	39.760	9,07
Langfristige Schulden	58.739	30,17	51.624	11,78
Kurzfristige Schulden	106.327	54,61	346.988	79,15
Bilanzsumme	194.711	100,0	438.372	100,00

Kapitalstruktur	31.12.2008		31.12.2007	
	in TEUR	in % vom Gesamtkapital	in TEUR	in % vom Gesamtkapital
Eigenkapital	29.645	18,3	39.760	9,7
Langfristige Finanzschulden	51.508	31,8	44.055	10,7
Kurzfristige Finanzschulden	80.587	49,8	326.445	79,6
Finanzschulden gesamt	132.095	81,7	370.500	90,3
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	161.740	100,0	410.260	100,0
Liquide Mittel	19.098	11,8	22.506	5,5
Bürgschaften	23.577		20.182	

Mitarbeiter

Nur ein attraktiver Arbeitgeber hat dauerhaft die Chance, die leistungsfähigsten und talentiertesten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu gewinnen und langfristig an das Unternehmen zu binden. Sie sind es, die über den nachhaltigen Unternehmenserfolg entscheiden und mit ihren Ideen und ihrer Einsatzbereitschaft den entscheidenden Unterschied im Wettbewerb ausmachen. Die Bausteine des Hahn-Personalmanagements sind vielfältig und darauf ausgelegt, als „Employer of Choice“ die Mitarbeiter zu fördern und zu motivieren.

Im Rahmen unseres Personalentwicklungskonzepts bietet der Konzern seinen Mitarbeitern hierarchieübergreifende Qualifizierungsmöglichkeiten im fachlichen und persönlichen Bereich. Beispielsweise werden übergreifende Sprachkurse angeboten oder immobilienpezifische Weiterbildungsveranstaltung direkt im Hause angeboten.

Regelmäßig stattfindende Mitarbeitergespräche gewährleisten einen strukturierten Zielvereinbarungs- und Beurteilungsprozess jedes einzelnen Mitarbeiters. Im Rahmen von Potenzialanalysen werden individuelle Entwicklungspotenziale identifiziert, um Ziele für die mittel- und langfristige persönliche Entwicklung in der Diskussion mit den Mitarbeitern zu vereinbaren. So sind unsere Mitarbeiter gut aufgestellt, um ihre Aufgaben und zukünftige Herausforderungen auf hohem Niveau bewältigen zu können.

Auch der Verantwortung zur Ausbildung junger Mitarbeiter stellt sich die Hahn Gruppe. Auszubildenden- und Werkstudentenplätze sind ein wichtiger Zugangspunkt zu jungen, talentierten Mitarbeitern, der für unser Unternehmen immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Um neue Mitarbeiter optimal zu integrieren, werden sie frühzeitig mit allen Schnittstellenfunktionen in Berührung gebracht. Vorstellungsrunden und Integrationsprojekte sind nur einige der Maßnahmen, die unternommen werden, um neue Kollegen effizient und dauerhaft im Unternehmen zu integrieren.

Nicht nur für ältere Mitarbeiter nimmt das Thema Altersvorsorge einen immer größeren Stellenwert ein. Gerade junge Mitarbeiter sind sehr gut aufgeklärt über die Risiken mangelnder privater Vorsorge. Die Hahn Gruppe übernimmt Verantwortung für ihre Mitarbeiter durch gezielte Förderung von Leistungspaketen der betrieblichen Altersvorsorge.

Die Anzahl der Mitarbeiter der Hahn Gruppe erhöhte sich zum Bilanzstichtag von 75 auf 83 Personen. Der Anstieg erfolgte aufgrund des Ausbaus der Bereiche Portfolio-, Asset-, Property- und Fonds-Management.

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.

Weiterhin stellt die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für die Unternehmen der Hahn Gruppe zentrale Finanzierungsdienste zur Verfügung. Aktivitäten im Hinblick auf Cash-Pooling und verstärkte Engagements bei institutionellen Co-Investments prägen im Geschäftsjahr 2008 die Entwicklung der Vermögenslage der Gesellschaft. Im Vergleich zum Vorjahr haben überwiegend nicht operative Einflüsse die Ertragslage beeinflusst. Für die Vermittlung von Anlegern erhält die Gesellschaft je nach Konstruktion Eigenkapital-Vermittlungsgebühren.

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.

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 in Höhe von 78,98 Prozent. Die Anteile an der HAHN-Holding GmbH werden in Höhe von 79 Prozent von Herrn Michael Hahn gehalten. Zusätzlich hält Herr Michael Hahn zum Stichtag 20.000 Aktien persönlich und seine Ehefrau Andrea Hahn weitere 220.000 Aktien. Insgesamt ergibt sich daraus eine Beteiligung in Höhe von 80,98 Prozent an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG.

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 einen 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 die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit dies gesetzlich zulässig ist. 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. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2008 wurde der Vorstand erneut ermächtigt, eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 8. Dezembers 2009.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr hat Herr Michael Hahn jeweils 0,01 Prozent der Anteile an drei von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von insgesamt 2 TEuro für einen Kaufpreis von insgesamt 2 TEuro an die HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH verkauft. Weiterhin hat Herr Michael Hahn 1,5 Prozent der Anteile an einem von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von 49 TEuro für einen Kaufpreis von 56 TEuro an die HAHN Fonds Geschäftsführung GmbH und Hahn Trading GmbH verkauft.

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 2008 Vergütungen in Höhe von 7 TEuro (2007: 7 TEuro) erhalten. Des Weiteren erbringt die Gesellschaft unentgeltlich Immobilienverwaltungsleistungen für ein Bürogebäude, welches im Besitz einer Angehörigen von Herrn Michael Hahn ist. Herr Michael Hahn hat persönliche Bürgschaften für Verbindlichkeiten der Hahn Gruppe und der von ihr verwalteten Immobilienfonds übernommen, die zum Bilanzstichtag wie folgt valuierten:

	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Verbindlichkeiten assoziierter Unternehmen		1.010	951
Verbindlichkeiten der von der Hahn Gruppe aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds		210	210
Gesamt		1.220	1.161

Im Geschäftsjahr 2008 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaften von der Hahn Gruppe Provisionen in Höhe von 13 TEuro (2007: 20 TEuro) erhalten. Die Rechtsanwaltskanzlei eines Aufsichtsratsmitgliedes der Hahn Gruppe hat im Geschäftsjahr anwaltliche Beratungsleistung für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von 87 TEuro erbracht. Die Michael Hahn Vertriebs GmbH erhielt im Geschäftsjahr eine Vertriebsprovision in Höhe von 90 TEuro (2007: 310 TEuro).

In der Berichtsperiode erfolgten folgende meldepflichtigen Wertpapiertransaktionen gemäß §15a WpHG (Directors' Dealings):

- Am 4. Januar 2008 erwarb Herr Robert Löer 5.000 Aktien zu einem Kaufpreis in Höhe von je 7,75 Euro. Herr Michael Hahn erwarb am 24. Januar 2008 10.000 Aktien für den Anteilspreis von je 7,32 Euro. Frau Andrea Hahn erwarb zwischen dem 17. und 24. Januar 2008 insgesamt 20.000 Aktien zu einem Anteilspreis von je 7,50 Euro.
- Am 19. September 2008 veräußerte Herr Dr. John von Freyend 1.702 Aktien zu einem Verkaufspreis von je 4 Euro und am 22. September 2008 298 Aktien für jeweils 3,93 Euro. Herr Robert Löer veräußerte am 11. Dezember 2008 insgesamt 4.700 Aktien zu einem Durchschnittspreis von jeweils 2,215 Euro und er veräußerte am 12. Dezember 2008 zu einem Preis von je 2,21 Euro weitere 300 Aktien.
- Am 18. Dezember 2008 erwarb Frau Andrea Hahn 200.000 Aktien für einen Anteilspreis von je 3 Euro. Herr Robert Löer veräußerte am 18. Dezember 2008 insgesamt 200.000 Aktien zu einem Kurs von je 3 Euro.

2008 haben sich hinsichtlich der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat keine Veränderungen ergeben.

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht der Hahn Gruppe erläutert die Grundsätze, Struktur und die Höhe der Vergütung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder. Der Vergütungsbericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Nähere Einzelheiten enthält der Vergütungsbericht, der Bestandteil des Kapitels Corporate Governance im vorliegenden Geschäftsbericht ist.

Risikobericht

Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. Es ist die Grundlage für die Zielerreichung und sichert den Fortbestand des Unternehmens. 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. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig. Gegenüber unseren Geschäftspartnern und Kunden garantieren unsere Richtlinien stets ein faires und verantwortungsbewusstes Verhalten. Im Rahmen dieses Risikomanagements berichten die Bereiche mit abgestuften Schwellenwerten „bottom up“ durch Entscheidungsvorlagen über mögliche Risiken in den Objekten.

Das vierteilige Risikomanagementsystem

Wir bedienen uns einer Reihe von aufeinander abgestimmten Risikomanagement- und Kontrollsystemen, die uns unterstützen, Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, früh zu erkennen. In Konzernrichtlinien und Ablaufdiagrammen hat die Gruppe den Mitarbeitern und Führungskräften Grundsätze zum Umgang mit Risiken definiert.

Das Risikomanagementsystem der Hahn Gruppe umfasst vier Bausteine:

- ein Portfolio Management als Stabsfunktion auf Ebene der Holding-Gesellschaft, das sich mit der objektiven Überprüfung und Dokumentation von allen immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen innerhalb des HAHN-Portfolio-Management-Systems (PMS) befasst,
- ein Rechnungswesen als Stabsfunktion auf der Ebene der Holding-Gesellschaft, das sich mit einer objektiven Überprüfung und Dokumentation von allen Zahlungsströmen befasst. Dieses wird künftig durch ein unabhängiges Gruppen-Controlling als Stabstelle verstärkt,
- ein 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 Funktionen als Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte und Immobiliengutachter eine zusätzliche objektive Beurteilung der Geschäftsvorfälle von außen 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 der Verantwortung über das Risikomanagement von den operativen Bereichen der Hahn Gruppe soll eine höchstmögliche Objektivität dieser Funktionen sichergestellt werden. So haben die Verantwortlichen einzelner operativer Bereiche 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.

Jeder Mitarbeiter hat bei seinem Handeln die möglichen Risiken zu bedenken. Die direkte Verantwortung, die Risiken früh zu erkennen, zu steuern und dem Vorstand mitzuteilen, liegt bei den operativen Vorgesetzten (Abteilungsleitern und Geschäftsführern). Der jeweilige Vorgesetzte ist für die Risikokontrolle zuständig. 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

Im Geschäftsjahr 2008 unterlagen die Kapital- und Kreditmärkte erheblichen Schwankungen und Verzerrungen, die beispiellose Ausmaße annahmen. Wenn als Folge der Finanzkrise diese Schwankungen und Verzerrungen bestehen bleiben oder sich ausweiten, kann nicht garantiert werden, dass sie keine Auswirkungen auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf unsere Fähigkeit, Kapital aufzunehmen, haben werden. 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 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.



Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die zentrale Abteilung Finanzen erfasst und überwacht das Kreditrisiko des Unternehmens 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 z. B. 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 somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Liquiditäts- und Kreditrisiken

Ein negativer Trend an den Kapitalmärkten könnte unsere Fremdkapitalkosten erhöhen. Der Niedergang der US-Hypothekemarkte für Kunden geringer Bonität (Subprime Market) hatte weltweit Auswirkungen auf die Kapitalmärkte, mit nachfolgenden Verlusten und einer Verschlechterung in der Zahlungsfähigkeit zahlreicher Finanzinstitute. Diese Entwicklungen könnten sich auch auf unsere Fremdkapitalbeschaffung auswirken. 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. 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 Darlehen 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.

Risiken der Informationssicherheit

Die eingesetzten Informationstechnologien werden ständig daraufhin überprüft, ob sie eine sichere Abwicklung von EDV-gestützten Geschäftsprozessen gewährleisten, und bei Bedarf aktualisiert. Wir entwickeln die Systeme laufend weiter, denn Informationssicherheit hat für uns einen sehr hohen Stellenwert.

Unsere interne IT-Abteilung wird durch zwei permanente externe EDV-Dienstleister unterstützt. Neben der Erweiterung der Schnittstellen zwischen den eingesetzten Controllingsystemen Customer Relationship Management (CRM), HAHN-Portfolio-Management-System (PMS) und Management-Informationssystem (MIS) wurden insbesondere Datenzugriffe und die Anbindung an Zuliefersysteme ausgebaut bzw. verfeinert. Außerdem wurde im Bereich Property Management ein Datenraum zur Optimierung der Verwaltung der Objekte sowie ein systematisches Mahnwesen implementiert. Insgesamt hat sich unsere integrierte Vernetzung der auf unsere Bedürfnisse ausgerichteten IT-Pakete bestens bewährt und führt zu einer jederzeit aktuellen Information der Entscheidungsträger. Gleichzeitig haben wir in umfangreichen Schulungen die Fähigkeiten der Mitarbeiter in Bezug auf die Nutzung der eingesetzten Systeme gestärkt.

Personalrisiken

Wir sind bestrebt, weiterhin unser Dienstleistungsgeschäft auszubauen. Engagierte und in unserer Branche spezialisierte Mitarbeiter und Führungskräfte sind daher ein zentraler Erfolgsfaktor für die Hahn Gruppe. Deshalb bestehen Risiken, solche Leistungsträger für vakante Stellen in unserem Konzern nicht zu finden oder sie nicht halten zu können. Im Berichtsjahr konnten wir erfolgreich Positionen in den Managementbereichen und Stabstellen ausbauen. Wir positionieren uns als attraktiver Arbeitgeber und fördern eine langfristige Bindung der Mitarbeiter an die Gruppe.

Der Wettbewerb um hoch qualifizierte Führungskräfte sowie um kaufmännisches und technisches Personal bleibt jedoch in der spezialisierten Immobilienbranche nach wie vor sehr hoch. Der künftige Erfolg hängt teilweise davon ab, inwiefern es dauerhaft gelingt, das benötigte Fachpersonal zu integrieren und nachhaltig an das Unternehmen zu binden. Im Geschäftsjahr 2008 konnte erfolgreich die Grundlagenbildung für ein umfassendes Personalkonzept im Rahmen eines gesonderten Projektes gelegt werden (Näheres zu diesen Themen im 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. Es ist von größter Bedeutung für den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens, alle effektiven Maßnahmen zu ergreifen, um dolose Handlungen der Mitarbeiter zu verhindern und sicherzustellen, dass kein Mitarbeiter der Hahn Gruppe gegen geltende Gesetze verstößt. 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. Für die Gruppe könnten 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 worden, die die Unternehmensleitung als angemessen und branchenüblich ansieht.

Gesamtaussage zur Risikosituation

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus der sich infolge der Finanzkrise weltweit abschwächenden Konjunktur-entwicklung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Beschaffungs- und Absatzrisiken sowie als Folge der Finanzkrise Risiken bezüglich der Finanzierung.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integrativer Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Der Fortbestand der Hahn Gruppe ist nach Ansicht des Vorstands durch die aufgeführten Risiken nicht gefährdet. Vielmehr besteht das Ziel, die nachhaltigen Erträge zu steigern als Grundlage für die weitere Expansion der Gruppe im privaten und verstärkt im institutionellen Sektor der geschlossenen Immobilienfonds bzw. Spezialfonds.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 2. Januar 2009 hat die Hahn Gruppe das Fachmarktzentrum Giengen unter Einräumung von Rücktrittsrechten erworben. Die voll vermietete Immobilie mit den Hauptmietern EDEKA und OBI ist für den Vertrieb im Privatkundengeschäft vorgesehen.

Am 25. Februar 2009 wurde das Aufsichtsratsmitglied Robert Löer vorübergehend als stellvertretendes Vorstandsmitglied bestellt. Herr Löer wird befristet bis zum 26. Mai 2009 den aufgrund einer plötzlichen, schweren Erkrankung vorübergehend arbeitsunfähigen Norbert Kuhn vertreten. Während der Vertretungszeit wird Herr Löer seine Tätigkeit als Aufsichtsrat nicht ausüben.

Außerdem ist am 27. Februar 2009 das zuvor durch die Hahn Gruppe vertraglich gesicherte Fachmarktzentrum Erding planmäßig in den HAHN FCP-FIS - German Retail Fund übergegangen. Damit ist das mit Beschluss vom 3. September 2008 festgelegte Startportfolio des HAHN FCP komplett in den Fonds aufgenommen worden. Das voll vermietete Fachmarktzentrum Erding mit den Ankermietern Media Markt und OBI und einer Mietfläche von insgesamt 31.500 qm weist ein Investitionsvolumen von deutlich über 50 Mio. Euro auf. Der HAHN FCP verwaltet inklusive dieser Transaktion ein Investitionsvolumen von über 230 Mio. Euro. Im Zuge der Befüllung des HAHN FCP hat die Hahn Gruppe ihr Co-Investment am HAHN FCP um weitere 7,3 Mio. Euro Eigenkapital erhöht. Der Co-Investment-Anteil beträgt nun insgesamt 13,7 Mio. Euro Eigenkapital. Dies entspricht einem anteiligen Investitionsvolumen von rund 34 Mio. Euro, zurzeit etwa 15 Prozent. Im Zuge der weiteren Befüllung und Zeichnung des HAHN FCP wird sich der Co-Investment-Anteil der Hahn Gruppe auf rund 10 Prozent reduzieren.

Am 23. März 2009 ist der neue Pluswertfonds 147 in den Vertrieb gegangen. Der am 18. März 2009 durch die BAFIN genehmigte, geschlossene Immobilienfonds investiert in ein SB-Warenhaus in Erfstadt. Die Konzeption mit einem Investitionsvolumen von rund 25 Mio. Euro ermöglicht die grundsätzliche Übertragung von Veräußerungsgewinnen gemäß § 6b Einkommensteuergesetz. Das 1994 errichtete Objekt mit einer Mietfläche von 12.850 qm ist langfristig vermietet an die Metro-Tochter real,-.

Ebenfalls Ende März ist eine weitere Zeichnungszusage für den HAHN FCP durch einen institutionellen Anleger eingegangen. Das gezeichnete Kapital betrug 10 Mio. Euro.

Prognosebericht

Wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen

Die dramatischen Entwicklungen an den internationalen Kapitalmärkten haben 2008 dazu geführt, dass sich Deutschland erstmals seit dem Jahr 2003 wieder in einer Rezession befindet. Vorhersagen über die Auswirkungen des Wirtschaftsabschwungs auf den Einzelhandelsimmobilienmarkt sind angesichts der derzeitigen Verunsicherung der Verbraucher mit einer großen Ungewissheit behaftet. Dennoch gehen wir davon aus, dass am Vermietungsmarkt für Einzelhandelsimmobilien auch im Jahr 2009 eine stabile Nachfrage nach marktgerechten Objekten bestehen wird. Positive Effekte könnten dabei vom privaten Konsum ausgehen, der von der sinkenden Inflation und den weiterhin hohen Lohnabschlüssen der Tarifparteien begünstigt wird. Als Risikofaktoren wäre hier ein Rückgang des Verbrauchervertrauens zu nennen, falls es zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit kommen sollte.

Der Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG geht davon aus, dass die Anfangsrenditen für Einzelhandelsimmobilien im Jahresverlauf 2009 zunächst in der Marktbreite noch weiter leicht ansteigen werden. Während die Mieten im bundesweiten Durchschnitt nur noch leicht anziehen oder sogar stagnieren werden, geraten die Preise für Einzelhandelsimmobilien in der ersten Jahreshälfte vermutlich weiter unter Druck. Dennoch werden nicht alle Handelsimmobilienformate gleichermaßen vom negativen Preistrend betroffen sein. Insbesondere großflächige Formate wie Fachmarktzentren sollten aufgrund ihrer defensiven Ausrichtung weiterhin zu den gefragtesten Immobilienanlagen am deutschen Immobilien-Investmentmarkt gehören. Allerdings stehen der durchaus vorhandenen Investorennachfrage noch immer Schwierigkeiten bei der Neu- und Refinanzierung gegenüber.

Vor diesem Hintergrund werden im Jahr 2009 eigenkapitalstarke Investoren das Geschehen auf dem Markt für Handelsimmobilien-Investments bestimmen. Neben vermögenden privaten Investoren werden dabei vor allem institutionelle Investoren in Erscheinung treten, die nach den schlechten Erfahrungen an den Aktienmärkten im vergangenen Jahr ihre Immobilienquoten sukzessive erhöhen wollen. Als Hauptakteure erwarten wir dabei insbesondere Versicherungen, Pensionsfonds und Versorgungskassen, aber auch einige offene Immobilienfonds oder Spezialfonds dürften die günstigen Einstiegschancen für Immobilienkäufe nutzen.

Aktuelle Umfragen wie die von Feri EuroRating Services oder Ernst & Young Real Estate GmbH bestätigen diesen Trend. Die drei wichtigsten Beweggründe für die beabsichtigte Ausweitung der Immobilienquoten bei institutionellen Investoren sind laut Feri stabile Erträge durch geringe Wertschwankungen, eine größere Diversifikation in den Gesamtanlagen und die geringe Korrelation mit Aktien und Renten. Bei ihren Immobilienanlagen werden die Investoren in den kommenden Monaten voraussichtlich eine geringe Risikobereitschaft zeigen und sich vor allem auf Core- und Core-Plus-Investments konzentrieren. Risikobehaftete Value-Added- und Opportunity-Investments spielen dagegen derzeit nur noch eine untergeordnete Rolle.

Da die Investoren zugleich den Anteil ihrer Direktanlagen am Immobilienvermögen zugunsten indirekter Immobilienanlagen wie geschlossenen Fonds, Spezialfonds (z. B. FCP) und anderen Immobilienanlagen (z. B. SICAV) reduzieren wollen, sieht die Hahn Gruppe im institutionellen Geschäft noch erhebliches Wachstumspotenzial. 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 Handelsimmobilien, deren Management ein umfassendes fachliches Know-how erfordert, und die neben Büroimmobilien zu den beliebtesten Zielobjekten von indirekten Immobilieninvestitionen aus dem institutionellen Sektor zählen.

Geschäftsentwicklung

Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechend unseren aufgezeigten Annahmen entwickeln, ließe dies genügend Raum für Optimismus bezüglich der Entwicklung der Hahn Gruppe.

Mit der für das zweite Halbjahr erwarteten Bodenbildung bei den Preisen für qualitativ hochwertige Einzelhandelsimmobilien sollten sich interessante Akquisitionsmöglichkeiten auftun. Wir planen diesen Käufermarkt auszunutzen, um renditestarke und werthaltige Immobilien zu günstigen Preisen für unsere Investoren zu erwerben.

Für die Finanzierungstätigkeit der Hahn Gruppe erwarten wir auch 2009 keine größeren Einschränkungen. Da wir überwiegend für den langfristigen Kapitalbedarf unserer Platzierungswege Pluswertfonds, MEAG und HAHN FCP Akquisitionen tätigen werden, die mit Eigenkapitalquoten von 40–50 Prozent eingebracht werden. Einige Kreditbanken haben zwar ihre Finanzierungstätigkeiten zurückgefahren, weil z. B. die Geschäftsmodelle überprüft werden, aber wir gehen davon aus, dass unsere langjährigen Bankpartner weiterhin an eigenkapitalunterlegtem Geschäft stark interessiert sind. Positiv wirkt, dass sich trotz steigender Margenanforderungen das Brutto-Zinsniveau nach unten bewegen sollte, weil die Leitzinsen tendenziell weiter gesenkt werden.

Der Geschäftsbereich Trading plant die Platzierung von privaten Pluswertfondsanteilen mit einem Volumen von rund 80 Mio. Euro. Die Provisionserträge sollten vom höheren Volumen und den günstigeren Finanzierungsbedingungen profitieren.

Wir planen, die ausstehenden Zeichnungszusagen beim HAHN FCP für das restliche Eigenkapitalvolumen von rund 175 Mio. Euro im Jahresverlauf 2009 zu gewinnen. Das Investmentvehikel wird zu deutlich höheren Erlösen im Fonds Management führen. Aber auch die Asset- und Property-Management-Erlöse werden positiv beeinflusst.

Der Geschäftsbereich Investment ist stark abhängig von der Entwicklung der Investmentmärkte. Wir erwarten aufgrund der Beteiligung am HAHN FCP einen Ausbau der Co-Investments und höhere Erträge.

Für den Konzern ist beim gegebenen Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld eine Prognose schwierig, weil sie mit großer Unsicherheit behaftet ist. Grundsätzlich gehen wir für 2009 und 2010 von einer profitablen Entwicklung der Hahn Gruppe aus.

2,05 Mrd. €

Gesamtinvestitionsvolumen im Jahr 2008




Sterkrader Tor

297 Mio. €

Einkaufsvolumen

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

 Angaben in EUR	2008	2007	[Anhang]
Umsatzerlöse	432.607.416	129.955.831	[1]
Sonstige betriebliche Erträge	2.020.907	1.280.461	[2]
Gesamtleistung	434.628.323	131.236.292	
Materialaufwand	-391.128.163	-88.947.551	[3]
Personalaufwand	-6.716.266	-6.080.294	[4]
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.379.017	-13.222.674	[5]
Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen (EBITDA)	18.404.877	22.985.773	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-338.396	-298.320	
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	18.066.481	22.687.453	
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.944.149	314.856	
Anteile Minderheitsgesellschafter an Fondsergebnissen	-212.231	-1.137.461	
Finanzerträge	3.432.859	5.715.862	[6]
Finanzaufwendungen	-29.695.479	-16.628.051	[7]
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-6.464.221	10.952.658	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.098.404	-3.890.933	[8]
Konzernjahresfehlbetrag	-5.365.817	7.061.725	
Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,45	0,59	[9]

BONITA

Takko
FASHION

Takko





SNO


SNO

STERKRÅDET TOR
FODERNA
ALDI
CA


DU1 NK 2277

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008

≡ Aktiva	Angaben in EUR	31.12.2008	31.12.2007	[Anhang]
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte		393.502	346.492	[10]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		49.368.871	49.016.871	[11]
Sachanlagen		3.735.021	3.784.436	[12]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen		3.056.410	1.206.795	[13]
Forderungen aus Ertragsteuern		346.019	382.127	
Sonstige finanziellen Vermögenswerte		26.567.910	14.363.255	[14]
Latente Steueransprüche		3.657.097	1.903.713	[15]
		87.124.830	71.003.689	
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte				
Vorratsimmobilien		68.568.232	316.731.146	[16]
Gesellschaftsanteile		4.298.306	3.622.070	[17]
Geleistete Anzahlungen		2.903.744	2.970.343	[17]
		75.770.282	323.323.559	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3.933.817	12.073.933	[18]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		4.573.986	3.371.235	[19]
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter		25.491	25.491	
Forderungen aus Ertragsteuern		868.834	262.573	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		3.015.434	5.708.682	[20]
Sonstige übrige Vermögenswerte		300.175	96.301	[21]
		12.717.737	21.538.215	
Flüssige Mittel		19.098.048	22.506.177	[22]
		107.586.067	367.367.951	
		194.710.897	438.371.640	

 Passiva	Angaben in EUR	31.12.2008	31.12.2007	[Anhang]
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital		12.000.000	12.000.000	[23]
Kapitalrücklage		17.038.944	17.038.944	
Gewinnrücklagen		3.748.331	3.747.443	
Sonstige Rücklagen		- 2.589.450	-	
Bilanzgewinn		- 552.525	6.973.393	
		29.645.300	39.759.780	
Fremdkapital				
Langfristige Schulden				
Rückstellungen		2.168.821	2.240.303	[24]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		51.507.985	44.055.162	[25]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		1.241.717	103.538	
Latente Steuerverbindlichkeiten		3.820.511	5.224.512	[15]
		58.739.034	51.623.515	
Kurzfristige Schulden				
Rückstellungen		631.179	786.800	[24]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		80.586.858	326.444.868	[25]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.058.950	1.575.631	[26]
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		5.879.601	738.483	[27]
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern		2.393.492	2.527.981	[28]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		1.436.886	1.319.781	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		10.713.857	12.652.765	[29]
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		625.740	942.036	[30]
		106.326.563	346.988.345	
		194.710.897	438.371.640	

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

 Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Sonstige Rücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
2007						
Stand 01.01.2007	12.000	17.039	3.748	–	1.351	34.138
Dividende	–	–	–	–	– 1.440	– 1.440
Konzernjahres- überschuss	–	–	–	–	7.062	7.062
Stand 31.12.2007	12.000	17.039	3.748	–	6.973	39.760
2008						
Stand 01.01.2008	12.000	17.039	3.748	–	6.973	39.760
Dividende	–	–	–	–	– 2.160	– 2.160
Konzernjahres- fehlbetrag	–	–	–	–	– 5.366	– 5.366
Unrealisierte Gewinne aus zur Veräußerung verfü- baren finanziellen Vermögenswerten	–	–	–	201	–	201
Unrealisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	–	–	–	– 3.995	–	– 3.995
Steuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	–	–	–	1.205	–	1.205
Gesamtperioden- ergebnis	–	–	–	– 2.589	– 5.366	– 7.955
Stand 31.12.2008	12.000	17.039	3.748	– 2.589	– 553	29.645

Konzernkapitalflussrechnung

	Angaben in TEUR	2008	2007
Konzernjahresfehlbetrag / -überschuss		- 5.366	7.062
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		606	423
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		- 1.944	- 315
Veränderung der langfristigen Rückstellungen		- 71	- 385
Ergebnis aus Marktbewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		- 352	-
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		2.132	-
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		- 4.133	5
Veränderung der latenten Steuern		- 1.952	1.464
Veränderung der Vorräte		247.553	- 303.950
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Vermögenswerte		1.977	- 4.260
Veränderung der Bankschulden, die den Vorratsimmobilien zuzuordnen sind		- 247.289	300.991
Veränderung der kurzfristigen Schulden ohne Bankschulden		- 4.400	4.502
Mittelzufluss/-abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit		- 13.239	5.537
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und Sachanlagevermögens		-	3
Investitionen in das Sachanlagevermögen und in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		- 179	- 49.105
Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		- 157	- 277
Einzahlungen aus dem Verkauf von langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten		12.109	6.045
Investitionen in sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		- 13.276	- 3.451
Mittelzufluss/-abfluss aus der Investitionstätigkeit		- 1.503	- 46.785
Auszahlungen an Gesellschafter (Dividenden)		- 2.160	- 1.440
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten		13.494	46.834
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit		11.334	39.255
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		- 3.408	- 1.993
Finanzmittelfonds am 01.01.		22.506	24.499
Finanzmittelfonds am 31.12.		19.098	22.506

Segmentberichterstattung

2008	Angaben in TEUR	Trading	Management	Investment	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse		410.586	8.045	14.904	- 928	432.607
davon mit anderen Segmenten		928	–	–	- 928	–
EBITDA		13.904	839	7.652	- 3.990	18.405
Segmentergebnis (EBIT)		13.567	837	7.652	- 3.990	18.066
Ergebnis aus assoz. Unternehmen		1.944	–	–	–	1.944
Abschreibungen		337	2	–	–	339
davon außerplanmäßig		–	–	–	–	–
Segmentvermögen		116.197	5.731	67.107	5.676	194.711
davon Anteile an assoz. Unternehmen		3.056	–	–	–	3.056
Segmentsschulden		7.165	4.211	1.449	152.241	165.066
Operative Investitionen		642	46	–	–	688

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
EBITDA		18.094	5.895	2.112	- 3.116	22.985
Segmentergebnis (EBIT)		17.796	5.895	2.112	- 3.116	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
Segmentsschulden		17.378	387	363	380.484	398.612
Operative Investitionen		887	–	48.495	–	49.382

484 Mio. €

Platzierungsvolumen

Konzernanhang

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008

Konzernanhang

I. GRUNDLAGEN UND METHODEN

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (im folgenden „Hahn Gruppe“ oder „Konzern“), 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 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 mit Sitz in der Buddestraße 14, Bergisch Gladbach, ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen. Die Gruppe deckt als unabhängiger Immobilienmanager für großflächige Einzelhandelsobjekte mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Marktsegment ab.

Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe für das Geschäftsjahr 2008 wurde am 30. März 2009 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

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 EUR aufgestellt. Sofern nicht anderweitig angegeben, sind alle Beträge in Tausend EUR (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. 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.

Unternehmenszusammenschlüsse werden zum Erwerbszeitpunkt nach der Erwerbsmethode bilanziert. 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. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Negative Unterschiedsbeträge, die aus der Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt entstehen, werden sofort erfolgswirksam aufgelöst.

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.

Erwerbe von Immobilienfonds werden in der Regel nicht nach den Grundsätzen des IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse, sondern als Erwerb von Vermögenswerten behandelt.

Aufgrund der Klassifizierung der Kommanditanteile der Fonds als Fremdkapital gemäß IAS 32 werden die den außenstehenden Kommanditisten zuzurechnenden Kapitalanteile sowie darauf entfallende 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, bei welchen der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt, 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 Anteil am Gewinn eines assoziierten Unternehmens wird in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Hierbei handelt es sich um den den Anteilseignern des assoziierten Unternehmens zurechenbaren Gewinn nach Steuern. Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an den assoziierten Unternehmen zu erfassen. Die Hahn Gruppe ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert sein könnte. Ist dies der Fall, so wird die Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen und dem Buchwert des Anteils als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst.

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.

Bilanzierungsgrundsätze

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

Der Konzern hat auf freiwilliger Basis bereits für das Geschäftsjahr 2008 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und Interpretationen angewandt:

- IFRIC 11 IFRS 2 – Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen
- IFRIC 14 IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen

Daraus ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Der Konzern hat IFRIC Interpretation 11 IFRS 2 „Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen“ angewandt, soweit diese sich auf Konzernabschlüsse bezieht. Gemäß dieser Interpretation sind Vereinbarungen, nach denen Mitarbeitern Rechte an Eigenkapitalinstrumenten eines Unternehmens gewährt werden, auch dann als aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zu bilanzieren, wenn das Unternehmen die Instrumente von einem Dritten erwirbt oder wenn die Anteilseigner die benötigten Eigenkapitalinstrumente bereitstellen. Der Konzern hat keine Instrumente ausgegeben, die in den Anwendungsbereich dieser Interpretation fallen.

Die IFRIC Interpretation 14 IAS 19 (Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung) wurde im Juli 2007 veröffentlicht und ist spätestens mit Beginn des ersten Geschäftsjahres nach dem 31. Dezember 2008 anzuwenden. Diese Interpretation gibt Leitlinien zur Bestimmung des Höchstbetrags eines Überschusses aus einem leistungsorientierten Plan, der nach IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ als Vermögenswert aktiviert werden darf. Diese von der EU anerkannte Interpretation hat keine Auswirkung auf die Hahn Gruppe, da derartige Pläne nicht vorliegen.

Der Ausweis einzelner Gewinn- und Verlustrechnungs-, Bilanz- und Kapitalflussrechnungspositionen wurde im Vergleich zum Vorjahr geändert und die Vorjahresvergleichszahlen entsprechend angepasst.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen, als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von Finanzinvestitionen, die nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb der Vermögenswerte zuzurechnen sind.

Käufe oder Verkäufe finanzieller Vermögenswerte, die die Lieferung der Vermögenswerte innerhalb eines Zeitraumes vorsehen, der durch Vorschriften oder Konventionen des jeweiligen Marktes festgelegt wird (marktübliche Käufe), werden am Handelstag erfasst, d. h. am Tag, an dem der Konzern die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf eingegangen ist.

Die finanziellen Vermögenswerte der Hahn Gruppe umfassen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahestehende Personen und gegen Minderheitsgesellschafter und sonstige Forderungen und Zahlungsmittel.

Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten hängt von der jeweiligen Klassifizierung in die nachfolgenden Bewertungskategorien ab.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte enthalten die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und finanzielle Vermögenswerte, die beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden. Finanzielle Vermögenswerte werden als zu Handelszwecken klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft erworben werden. Diese Kategorie umfasst von der Hahn Gruppe abgeschlossene derivative Finanzinstrumente, welche die Bilanzierungskriterien für Sicherungsgeschäfte gemäß IAS 39 nicht erfüllen. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasste finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert erfasst, wobei Gewinne und Verluste erfolgswirksam erfasst werden.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die auf organisierten Finanzmärkten gehandelt werden, wird durch den am Bilanzstichtag notierten Marktpreis (Geldkurs) bestimmt. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt besteht, wird unter Anwendung von Bewertungsmethoden ermittelt. Zu den Bewertungsmethoden gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments, die Verwendung von Discounted-Cashflow-Methoden und anderer Bewertungsmodelle. Kredite und Forderungen sind nichtderivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Solche finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Gewinne und Verluste werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind.

Zu jedem Bilanzstichtag wird überprüft, ob objektive Hinweise für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten gilt nur dann als wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten (ein eingetretener „Schadensfall“), objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen und dieser Schadensfall eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte hat, die sich verlässlich schätzen lässt. Hinweise auf eine Wertminderung können dann gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass der Schuldner oder eine Gruppe von Schuldnern erhebliche finanzielle Schwierigkeiten hat, bei Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen, der Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder eines sonstigen Sanierungsverfahrens und wenn beobachtbare Daten auf eine messbare Verringerung der erwarteten künftigen Cashflows hinweisen, wie Änderungen der Rückstände oder wirtschaftlichen Bedingungen, die mit Ausfällen korrelieren.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IAS 39 werden entweder klassifiziert als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designed wurden und als solche effektiv sind. Die Hahn Gruppe legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeit bei dem erstmaligen Ansatz fest.

Die finanziellen Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Personen und Unternehmen und gegenüber Minderheitsgesellschaftern sowie Finanzgarantien, derivative Finanzinstrumente und sonstige Verbindlichkeiten.

Verzinsliche Darlehen werden im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden.

Vom Konzern ausgereichte Finanzgarantien sind Verträge, die zur Leistung von Zahlungen verpflichten, die den Garantienehmer für einen Verlust entschädigen, der entsteht, weil ein bestimmter Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß den Bedingungen eines Schuldinstruments nicht fristgemäß nachkommt. Die Finanzgarantien werden bei erstmaliger Erfassung als Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert angesetzt, abzüglich der mit der Ausreichung der Garantie direkt verbundenen Transaktionskosten. Anschließend erfolgt die Bewertung der Verbindlichkeit mit der bestmöglichen Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag erforderlichen Aufwendungen oder dem höheren angesetzten Betrag abzüglich der kumulierten Amortisationen. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden unsaldiert ausgewiesen.

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.

Verwendung von Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen werden, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualschulden auswirken.

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Als Ermessensentscheidung verbleiben bis zum strategisch geplanten Exit dieser Immobilien die aus diesen Leasingverhältnissen resultierenden Chancen und Risiken in der Hahn Gruppe.

Die Hahn Gruppe bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte erfolgswirksam erfasst werden. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch interne Gutachten des Portfolio Managements. Da aufgrund der Wesensart der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien keine vergleichbaren Marktdaten zur Verfügung standen, wurde in den Gutachten für deren Bewertung eine auf einer Discounted-Cashflow-Methode basierende Bewertungsmethode herangezogen. Der ermittelte beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist stark von der Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen und den Diskontierungsfaktoren sowie der langfristigen Leerstandsrate abhängig. Die für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendeten Grundannahmen werden in den Ausführungen zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien genauer erläutert. Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Hahn Gruppe in diesem Segment der Immobilienwirtschaft liegt ein umfangreiches Datenmaterial und Know-how vor, diese Grundannahmen realitätsnah anzusetzen.

Die nicht öffentlich notierten Anteile an geschlossenen Immobilienfonds werden unter Zugrundelegung eines vereinfachten Bewertungsverfahrens zu den Bewertungsstichtagen bewertet. Die Bewertung unterliegt Schätzungen hinsichtlich der künftigen Mieten, die von den in der Zukunft tatsächlich eintretenden Verhältnissen abweichen können.

Zu den Schätzungen im Hinblick auf die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts der Vorratsimmobilien wird auf die oben dargestellte Bewertungsmethode für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwiesen.

Annahmen und Schätzungen erfolgen im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen insbesondere bezüglich des Abzinsungsfaktors.

Annahmen und Schätzungen erfolgen auch im Rahmen des potenziellen Ansatzes aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge bezüglich der Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit dieser aktiven latenten Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung dieser latenten Steuern abweichen.

Im Hinblick auf die Eventualschulden erfolgen Schätzungen für Finanzgarantien auf der Basis von Wirtschaftlichkeitsrechnungen von Immobilienfonds. Tatsächliche Entwicklungen in der Zukunft können von den in den Wirtschaftlichkeitsrechnungen unterstellten Annahmen abweichen.

III. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN DES IASB

Bis zum 31. Dezember 2008 hat das International Accounting Standards Board (IASB) die nachfolgend dargestellten Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, deren Anwendung in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, verpflichtend ist.

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, da die interne Finanzberichterstattung bereits maßgeblich für die Steuerung der Hahn Gruppe ist. Der Standard ist in das EU-Recht (EU-Endorsement) übernommen worden.

Im September 2007 hat das IASB eine überarbeitete Version des IAS 1 „Presentation of Financial Statements“ herausgegeben. Die Neufassung des Standards beinhaltet wesentliche Änderungen in Darstellung und Ausweis von Finanzinformationen im Abschluss. In der Eigenkapitalveränderungsrechnung dürfen künftig nur Geschäftsvorfälle mit den Anteilseignern in ihrer Eigenschaft als Anteilseigner ausgewiesen werden. Die anderen Änderungen des Eigenkapitals sind in der Darstellung des Gesamtperiodenerfolgs auszuweisen, die entweder in Form einer einzelnen Aufstellung oder in Form von zwei Aufstellungen, einer Gewinn- und Verlustrechnung und einer Darstellung des Gesamtperiodenerfolgs, aufgestellt werden kann. Darüber hinaus sieht der Standard vor, dass ein Unternehmen eine Bilanz zu Beginn der frühesten Vergleichsperiode in seinen Abschluss aufnimmt, wenn es eine Rechnungslegungsmethode rückwirkend anwendet oder Posten im Abschluss rückwirkend anpasst oder umgliedert. 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, da die Anforderungen bereits weitgehend erfüllt werden. Der Standard ist in das EU-Recht (EU-Endorsement) übernommen worden.

Im Januar 2008 hat das IASB die überarbeiteten Fassungen des IFRS 3 „Business Combinations“ und IAS 27 „Consolidated and Separate Financial Statements“ veröffentlicht. Wichtigster Änderungspunkt ist die Bilanzierung von Erwerben unter 100% der Anteile eines Unternehmens. Es wird das Wahlrecht eingeführt, den Goodwill aus einem Erwerb nach der „Full Goodwill Method“ voll aufzudecken, d. h. auch in Höhe des Anteils, der den Minderheiten zuzurechnen ist. Darüber hinaus sind Erwerbe bzw. teilweise Veräußerungen von Anteilen ohne Kontrollverlust als Transaktion zwischen Anteilseignern erfolgsneutral abzubilden. Außerdem sind die Anschaffungsnebenkosten des Erwerbs in voller Höhe als Aufwand zu erfassen. Bei Minderheitsanteilen ist der Ausweis von Negativsalden zulässig, das heißt, Verluste werden zukünftig unbegrenzt beteiligungsproportional zugerechnet. Die geänderten Standards sind verpflichtend anzuwenden auf Unternehmenszusammenschlüsse in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen; eine frühere gemeinsame Anwendung ist zulässig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 30. Juni 2007 beginnen.

Die Hahn Gruppe geht derzeit nicht davon aus, dass die Anwendung der überarbeiteten Fassungen, sofern sie von der EU in dieser Form indossiert werden, einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Abschlüsse haben wird, da Veränderungen im Konsolidierungskreis der Hahn Gruppe überwiegend als Erwerb von Vermögenswerten zu behandeln ist und nicht als Unternehmenszusammenschlüsse.

Im Januar 2008 veröffentlichte das IASB den überarbeiteten IFRS 2 „Aktienbasierte Vergütung“, worin Ausübungsbedingungen präziser definiert werden und die bilanzielle Behandlung wirksam annullierter Zusagen geregelt wird. Der überarbeitete IFRS 2 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, verpflichtend anzuwenden und ist noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen worden. Die Änderungen sind für die Hahn Gruppe nicht relevant, da keine aktienbasierte Vergütung gewährt wurde.

Das IASB hat im Februar 2008 die überarbeitete Fassung von IAS 32 und IAS 1 „Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen“ veröffentlicht. Die Neufassung erlaubt, kündbare Instrumente unter bestimmten Bedingungen als Eigenkapital zu klassifizieren. Die Neufassung soll 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. Der Standard ist in geltendes EU-Recht (EU-Endorsement) übernommen worden. Die Änderung wird sich auf den Konzernabschluss der Hahn Gruppe nicht auswirken, da diese Instrumente bezogen auf das Eigenkapital der Muttergesellschaft nicht vorliegen.

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. Der Standard ist in geltendes EU-Recht (EU-Endorsement) übernommen worden. Die Änderung wird sich auf den Konzernabschluss der Hahn Gruppe nicht auswirken, da diese qualifizierten Vermögenswerte nicht vorliegen.

Im Mai 2008 hat das IASB einen Standard „Improvements to IFRSs“ zur Vornahme kleinerer Änderungen an den bestehenden IFRS-Standards veröffentlicht. Dieser Standard enthält in zwei Teilabschnitten die Änderungen von 20 IFRS-Standards. Der erste Teilabschnitt beinhaltet Änderungen, die Auswirkungen auf die Darstellung, den Ansatz oder die Bewertung haben können. Der zweite Teilabschnitt enthält Formulierungsveränderungen oder redaktionelle Änderungen. Sofern im jeweiligen Standard nicht anders geregelt, sind die Änderungen anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Hahn Gruppe geht derzeit nicht davon aus, dass die Anwendung der überarbeiteten Fassungen einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Abschlüsse haben wird.

Die Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 „Anschaffungskosten einer Beteiligung an einem Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assoziierten Unternehmen“ wurden im Mai 2008 veröffentlicht und sind erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Die Änderungen zu IFRS 1 erlauben es einem Unternehmen, die Anschaffungskosten von Beteiligungen an Tochterunternehmen, gemeinsam geführten Unternehmen und assoziierten Unternehmen in seiner IFRS-Eröffnungsbilanz auch unter

Verwendung der nach vorher angewandten Rechnungslegungsvorschriften ausgewiesenen Beträge oder unter Verwendung der beizulegenden Zeitwerte als Ersatz für Anschaffungskosten (deemed cost) zu bestimmen. Die Änderungen zu IAS 27 betreffen allein die separaten Einzelabschlüsse eines Mutterunternehmens und legen insbesondere fest, dass sämtliche Dividenden von Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen und assoziierten Unternehmen im separaten Einzelabschluss erfolgswirksam erfasst werden. Die Übergangsbestimmungen sehen grundsätzlich eine prospektive Anwendung vor. Der Standard ist in geltendes EU-Recht (EU-Endorsement) übernommen worden. Die Änderungen sind für den Konzernabschluss der Hahn Gruppe nicht relevant.

Im Juli 2008 hat das IASB eine Ergänzung zu IAS 39 „Eligible Hedged Items – Amendment to IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement“ veröffentlicht. Die Ergänzung stellt klar, wie die Grundprinzipien des Hedge Accounting in zwei speziellen Situationen – der Designation von Inflationsrisiken als Grundgeschäft und der Designation eines einseitigen Risikos in einem Grundgeschäft – anzuwenden sind. Die Ergänzung ist verpflichtend anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Der Konzern geht derzeit nicht davon aus, dass die Anwendung der überarbeiteten Fassung, sofern sie von der EU in dieser Form indossiert wird, einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Abschlüsse haben wird, da derartige Geschäfte und die damit verbundenen Risiken nicht vorliegen.

Im November 2008 veröffentlichte das IASB eine überarbeitete Version des IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“. Die Änderungen des IFRS 1 beziehen sich lediglich auf die Struktur des Standards, um das Lesen und Verstehen des Standards zu vereinfachen und zukünftige Änderungen besser in den Standard einbauen zu können. Dieser Standard ist durch die EU noch nicht anerkannt. Die überarbeitete Version des IFRS 1 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist erlaubt. Die Änderung ist für die Hahn Gruppe nicht relevant.

Die IFRIC Interpretation 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“ wurde im November 2006 veröffentlicht und ist grundsätzlich erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnt. Die Übernahme dieser Interpretation in das EU-Recht ist bislang nicht erfolgt. Die Interpretation regelt die bilanzielle Behandlung von im Rahmen von Dienstleistungskonzessionen übernommenen Verpflichtungen und erhaltenen Rechten im Abschluss des Konzessionsnehmers und wird keinen Einfluss haben, da keine entsprechenden Vereinbarungen vorliegen.

Die IFRIC Interpretation 13 „Kundenbindungsprogramme“ wurde im Juni 2007 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnt. Das EU-Endorsement ist erfolgt. Gemäß dieser Interpretation sind den Kunden gewährte Prämien als eigener Umsatz separat von der Transaktion zu bilanzieren, im Rahmen derer sie gewährt wurden. Daher wird ein Teil des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung den gewährten Kundenprämien zugeordnet und abgegrenzt. Die Umsatzrealisierung erfolgt in der Periode, in der die gewährten Kundenprämien ausgeübt werden oder verfallen. Diese Interpretation wird keine Auswirkungen haben, da die Hahn Gruppe derartige Programme nicht verwendet.

Die IFRIC Interpretation 15 „Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien“ wurde im Juli 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Diese Interpretation gibt Leitlinien zum Zeitpunkt und Umfang der Ertragsrealisierung aus Projekten zur Errichtung von Immobilien. Die Übernahme dieser Interpretation in das EU-Recht ist bislang nicht erfolgt. Die Interpretation wird keinen Einfluss auf den Konzern haben, da Projektentwicklungen nicht vorliegen.

Die IFRIC Interpretation 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“ wurde im Juli 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Oktober 2008 beginnt. IFRIC 16 vermittelt Leitlinien für die Identifizierung der Fremdwährungsrisiken, die im Rahmen der Absicherung einer Nettoinvestition abgesichert werden können, für die Bestimmung, welche Konzernunternehmen die Sicherungsinstrumente zur Absicherung der Nettoinvestition halten können, und für die Ermittlung des Fremdwährungsgewinns oder -verlusts, der bei Veräußerung des gesicherten ausländischen Geschäftsbetriebs aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern ist. Diese Interpretation ist prospektiv anzuwenden. Die Übernahme dieser Interpretation in das EU-Recht ist bislang nicht erfolgt. Diese Interpretation wird keinen Einfluss auf den Konzern haben, da keine Sicherungen ausländischer Aktivitäten vorliegen.

Die IFRIC Interpretation 17 „Sachdividenden an Gesellschafter“ wurde im November 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Diese Interpretation gibt Leitlinien zur Bilanzierung und Bewertung von Verpflichtungen, die eine Ausschüttung von Sachdividenden an die Gesellschafter vorsehen. Die Interpretation nimmt insbesondere zum Zeitpunkt, zur Bewertung und dem Ausweis dieser Verpflichtungen Stellung. Demnach ist eine solche Verpflichtung dann anzusetzen und zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten, wenn sich das Unternehmen dieser Verpflichtung nicht mehr entziehen kann. Die Übernahme dieser Interpretation in das EU-Recht ist bislang nicht erfolgt. Diese Interpretation wird keinen Einfluss auf den Konzern haben, da Sachdividenden nicht vorliegen.

Die IFRIC Interpretation 18 „Übertragung von Vermögenswerten von Kunden“ wurde im Januar 2009 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Diese Interpretation gibt Leitlinien zur Bilanzierung von Vereinbarungen, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden Sachanlagen oder Zahlungsmittel erhält, die das Unternehmen dazu verwenden muss, den Kunden z. B. mit einem Leitungsnetz zu verbinden oder/und dem Kunden einen andauernden Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen zu gewähren. Diese Interpretation ist prospektiv anzuwenden. Die Übernahme dieser Interpretation in das EU-Recht ist bislang nicht erfolgt. Diese Interpretation wird keinen Einfluss auf den Konzern haben, da derartige Vereinbarungen nicht vorliegen.

IV. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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 31.12.2007	12	1	40	6	59
Zugänge	4	–	7	–	11
Abgänge	–	–1	–30	–2	–33
Stand 31.12.2008	16	–	17	4	37

Die konsolidierten Unternehmen sind in der Anlage erläutert.


Vier mehrheitlich gehaltene Fondsgesellschaften (2007: 4) wurden aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit seitens der Hahn Gruppe nicht in den Konzernabschluss 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 Anteilerwerben von Gesellschaftsanteilen sowie aufgrund der Erlangung der Beherrschungsmöglichkeit wurden drei Gesellschaften im Berichtsjahr nicht mehr nach der Equity-Methode, sondern im Wege der Vollkonsolidierung in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Im Berichtsjahr wurden die HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach, als hundertprozentige Tochtergesellschaft der HAHN Fonds Management GmbH, Bergisch Gladbach, sowie die HAHN Parking GmbH, Bergisch Gladbach, als hundertprozentige Tochtergesellschaft der HAHN Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach, gegründet. Zusätzlich wurde die HAHN Retail GmbH, Bergisch Gladbach, mit einem Anteil von 34% der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, gegründet. Aufgrund der Beherrschungsmöglichkeit wird diese Gesellschaft sowie erstmals die HAHN & Partner Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach, zu 100% in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Sofern über Fondsgesellschaften bzw. Immobilienfonds die Beherrschung erlangt wird, wird dies nicht nach den Grundsätzen des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ sondern als Erwerb von einzelnen Vermögenswerten und Schulden dargestellt. Im Berichtsjahr wurden die Vermögenswerte von sieben Immobilienfonds mit einem Gesamtwert von Mio. EUR 115,4 übernommen (2007: Mio. EUR 361,4).

Die Bilanzwerte der veräußerten Fonds stellen sich zum Stichtag des Abgangs wie folgt dar:

	Angaben in TEUR	2008	2007
Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien		396.535	75.230
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		2.278	53
Flüssige Mittel		9.905	1.892
Schulden			
Verbindlichkeiten aus der Finanzierung der Vorratsimmobilien		338.548	46.895
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten		37.607	1.454

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

[1] Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

☰	Angaben in TEUR	2008	2007
Veräußerungen von Immobilien und Gesellschaftsanteilen		391.554	96.374
Mieterlöse Vorratsobjekte		29.412	15.955
Mieterlöse Bestandsobjekte		3.435	2.508
Property-Management-Provisionen		3.306	4.148
Asset-Management-Provisionen		2.186	4.767
Fonds-Management-Provisionen		1.578	1.950
Vertriebsprovisionen		1.090	4.136
Sonstige Erlöse		46	118
Gesamtumsatzerlöse		432.607	129.956

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.

Aus Konzernsicht stellt die vollständige Veräußerung der Anteile eines Tochterunternehmens (von Fondsgesellschaften/Immobilienfonds) eine entgeltliche Übertragung aller enthaltenen Vermögenswerte und Schulden dar. Mithin ist bei der Entkonsolidierung eine Einzelveräußerung zu unterstellen. Bei der Veräußerung des wesentlichen Teils der Immobilienfonds wurde demzufolge der auf die veräußerte Immobilie entfallende Anteil des Verkaufserlöses unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der entsprechende Buchwert der abgegangenen Immobilie ist in den Materialaufwendungen enthalten. Der auf die abgegangenen Bankschulden entfallende Anteil des Verkaufserlöses wurde als Tilgung der Schuld verbucht. Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen werden im Zeitpunkt der Übertragung realisiert.


Die Mieterlöse für Immobilienobjekte des Konsolidierungskreises enthalten Nettomieten und Mietnebenkosten.

Die Managementgebühren enthalten Provisionen für Leistungen des Asset Managements, des Property Managements und des Fonds Managements. Die wiederkehrenden Gebühren des Property- und Fonds-Managements für Service und Treuhandleistungen 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 in Höhe des Zeitwertes ertragswirksam erfasst, sofern durch die Hahn Gruppe eine identifizierbare Leistung erbracht wird und der Leistung direkte Kosten zugeordnet werden können.

Vertriebsprovisionen entstehen im Zusammenhang mit der Einwerbung der Kommanditisten. Die Umsatzrealisierung erfolgt mit der Zeichnung der Anteile.


[2] Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

	Angaben in TEUR	2008	2007
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen und anderen periodenfremden Erträgen		519	467
Erträge aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		432	–
Erträge aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts der Gesellschaftsanteile des Umlaufvermögens		670	–
Übrige betriebliche Erträge		400	813
Sonstige betriebliche Erträge		2.021	1.280


[3] Materialaufwand

Die Materialaufwendungen gliedern sich wie folgt:

	Angaben in TEUR	2008	2007
Aufwand aus Immobilienverkäufen und Gesellschaftsanteilen		386.374	87.618
Abwertung der Vorratsimmobilien		4.011	–
Übrige		743	1.330
Materialaufwand gesamt		391.128	88.948

[4] Personalaufwand


Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	Angaben in TEUR	2008	2007
Gehälter		5.895	5.365
Sozialabgaben		792	676
Aufwendungen für Altersversorgung		1	4
Sonstige soziale Aufwendungen		28	35
Personalaufwand gesamt		6.716	6.080

Im Geschäftsjahr 2008 waren durchschnittlich 82 Mitarbeiter (2007: 71 Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt. Im Berichtsjahr wurden TEUR 829 (2007: TEUR 698) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt.

[5] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Angaben in TEUR	2008	2007
Betriebsaufwendungen der konsolidierten Objektgesellschaften		4.334	3.092
Rechts-, Prüfungs- u. Beratungskosten (ohne Objektgesellschaften)		3.576	2.723
Vermarktungs- und Gründungskosten für den FCP-FIS – German Retail Fund		2.912	–
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste		2.497	1.587
Nicht abziehbare Vorsteuer		1.002	833
Miet- und Leasingaufwendungen		570	191
Objektbetreuung		605	931
KFZ-Aufwand		482	401
Vertriebsaufwendungen		448	179
Vergütungen Aufsichtsrat		261	261
EDV-Aufwendungen		254	278
Porto/Telefon/Bürobedarf		235	342
Personalakquisition		214	210
Reparaturen und Instandhaltung, Betriebsbedarf		88	228
Sonstige Steuern		25	532
Zuführung zu Rückstellungen		–	367
Übrige Aufwendungen		876	1.068
Sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt		18.379	13.223

Sonstige betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verur-sachung ergebniswirksam.

Die Miet- und Leasingaufwendungen betreffen Verträge zur Anmietung bzw. zum Leasing von Immobilien, Fahr-zeugen und Büroausstattung, die als „operating lease“ klassifiziert werden.

[6] Finanzerträge

☰	Angaben in TEUR	2008	2007
Zinserträge		1.785	4.741
Beteiligungsergebnis aus Fonds		1.648	975
Gesamt		3.433	5.716

[7] Finanzaufwendungen

☰	Angaben in TEUR	2008	2007
Zinsen		-29.112	-15.528
Provisionen		-	-628
Gebühren		-311	-328
Avale		-4	-20
Abschreibungen auf Finanzanlagen		-268	-124
Gesamt		-29.695	-16.628

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst. Dividenden werden zum Ausschüttungszeitpunkt vereinnahmt, wobei die Periode der Ausschüttung regelmäßig der Periode des Entstehens eines Rechtsanspruches entspricht.

[8] 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.

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

☰	Angaben in TEUR	2008	2007
Laufender Steueraufwand		854	2.427
Latenter Steueraufwand (+)/-ertrag (-)		-1.952	1.464
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.098	3.891

Die latenten Steuern betreffen mit TEUR 544 den Verbrauch von steuerlichen Verlustvorträgen und mit TEUR -33 (Vorjahr: TEUR -544) neu gebildete latente Steuern auf Verlustvorträge. Temporäre Differenzen sind mit TEUR -2.464 (Vorjahr: TEUR 2.008) erfasst.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, der sich unter Anwendung des Steuersatzes der Konzernobergesellschaft HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Höhe von 31,75% (2007: 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	2008	2007
Ergebnis vor Steuern (EBT)		- 6.464	10.953
Konzernsteuersatz in %		31,75	40
Erwarteter Steuerertrag/-aufwand		- 2.052	4.381
Permanente Differenzen		-	-
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre		- 85	- 133
Nicht abziehbare Betriebsausgaben		45	48
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen		346	248
Fehlende gewerbesteuerliche Entlastung aufgrund Schachtelprivileg		39	90
Konzerninterne Gewinnausschüttung		21	-
Verbrauch Verlustvortrag durch Zinsschranke		544	-
Körperschaftsteuerliches Ausschüttungsguthaben		- 12	- 25
Auswirkungen der Unternehmenssteuerreform 2008 auf latente Steuern		-	- 737
Sonstige Effekte		56	19
Steuerertrag/-aufwand laut Gewinn- und Verlustrechnung		- 1.098	3.891

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15% (2007: 25%) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielt, der Gewerbesteuer. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2005 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschafts 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.

[9] Ergebnis je Aktie

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

	2008	2007
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss <small>Angaben in TEUR</small>	- 5.366	7.062
Gewogener Durchschnitt der ausgegebenen Aktien <small>Angaben in Tsd. Stück</small>	12.000	12.000
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss je Aktie <small>Angaben in EUR</small>	- 0,45	0,59

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

[10] Immaterielle Vermögenswerte

	2008	2007
<small>Angaben in TEUR</small>		
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
Stand 01.01.	499	223
Zugänge	157	276
Stand 31.12.	656	499
Abschreibungen		
Stand 01.01.	153	106
Zugänge	110	47
Stand 31.12.	263	153
Nettobuchwerte 31.12.	393	346

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus erworbener Software.

Erworbene immaterielle Vermögenswerte, die nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben werden, werden bei der erstmaligen Erfassung mit ihren Anschaffungskosten bilanziert.

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 und /oder Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Software wird über eine Nutzungsdauer bis fünf Jahren, Schutzrechte über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer und die Abschreibungsmethode werden bei immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft. Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer liegen in der Hahn Gruppe nicht vor.

Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung immaterieller Vermögenswerte werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam erfasst.

Im Konzern bestehen keine selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte.

[11] Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

☰	Angaben in TEUR	2008	2007
Stand 01.01.		49.017	522
Zugänge		–	48.495
Unrealisierte Marktwertänderungen		352	–
Stand 31.12.		49.369	49.017


Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen Grundstücke und Gebäude, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht für die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen, für Verwaltungszwecke oder für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit genutzt werden. Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. Der Buchwert beinhaltet nicht die Kosten der laufenden Instandhaltung der Immobilien. In den Folgeperioden werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte werden nach der DCF-Methode ermittelt. Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von 10 bis 15 Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Grundlage für die Ermittlung der Mieteinnahmen bilden die geltenden Mietverträge bzw. realistische Marktmieten innerhalb eines 10–15 Jahres-Zeitraums einschließlich einer Inflationsanpassung. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Als Inflationsrate werden 2,0% unterstellt, die objektspezifischen Diskontierungszinssätze liegen zwischen 6% und 8%, Leerstände werden individuell zeitlich zugeordnet und Instandhaltungskosten sind mit individuellen Planwerten auf der Basis EUR/qm eingestellt. Hieraus ergibt sich der Kapitalwert (Net Present Value) der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode (10 bzw. 15 Jahre) wird ein Restwert (Residual Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert.

Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die Einzahlungsüberschüsse der die ersten 10 bzw. 15 Jahre überschreitenden Folgejahre mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz von 6 % bis 8 % als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wird dann ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den beizulegenden Zeitwert des Bewertungsobjekts.


Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Jahr ihrer Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.


Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

Das Ergebnis der operativen Immobilienfonds ergibt sich wie folgt:

	Angaben in TEUR	2008	2007
Mieterlöse aus Vermietung und Verpachtung		3.435	2.508
Gewinne aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		432	–
Sonstige betriebliche Erträge		5	–
Betriebliche Erträge von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		3.872	2.508
Verminderung der Zeitwerte		–80	–
Gebäude- und grundstücksbezogene Aufwendungen		–382	–374
Betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		–462	–374
Ergebnis aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (EBIT)		3.410	2.134

[12] Sachanlagen

 2007	Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	Gesamt
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand 01.01.		5.468	622	6.090
Zugänge		–	610	610
Abgänge		–	87	87
Stand 31.12.		5.468	1.145	6.613
Abschreibungen				
Stand 01.01.		2.317	339	2.656
Zugänge		92	159	251
Abgänge		–	78	78
Stand 31.12.		2.409	420	2.829
Nettobuchwerte 31.12.2006		3.151	283	3.434
Nettobuchwerte 31.12.2007		3.059	725	3.784

 2008	Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	Gesamt
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand 01.01.		5.468	1.145	6.613
Zugänge		–	179	179
Stand 31.12.		5.468	1.324	6.792
Abschreibungen				
Stand 01.01.		2.409	420	2.829
Zugänge		92	136	228
Stand 31.12.		2.501	556	3.057
Nettobuchwerte 31.12.2007		3.059	725	3.784
Nettobuchwerte 31.12.2008		2.967	768	3.735

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen (linear) und / oder kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Den Abschreibungen auf Gebäuden ist eine Nutzungsdauer von konzerneinheitlich 50 Jahren zugrunde gelegt. Bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt die Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren. Wartungs- und Instandhaltungskosten werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Restwerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden der Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und bei Bedarf prospektiv angepasst.

Wertminderungen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung nichtfinanzieller Vermögenswerte vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Mittelzuflüsse, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer ZGE den jeweils erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben. Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung eines Abzinsungssatzes vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten wird ein angemessenes Bewertungsmodell angewandt. Dieses stützt sich auf Bewertungsmultiplikatoren, Börsenkurse von börsengehandelten Anteilen an Tochterunternehmen oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert.

Wertminderungsaufwendungen der fortzuführenden Geschäftsbereiche werden erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswerts im Unternehmen entsprechen. Dies gilt nicht für zuvor Neubewertete Vermögenswerte, sofern die Wertsteigerungen aus der Neubewertung im Eigenkapital erfasst wurden. In diesem Falle wird auch die Wertminderung bis zur Höhe des Betrages aus einer vorangegangenen Neubewertung im Eigenkapital erfasst.

Für Vermögenswerte, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts oder der ZGE vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung der Annahmen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden.

Die Wertaufholung ist dahingehend begrenzt, dass der Buchwert eines Vermögenswerts weder seinen erzielbaren Betrag noch den Buchwert übersteigen darf, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben hätte, wenn in früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt.

Konzern als Leasingnehmer

Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

[13] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

☰	Angaben in TEUR	2008	2007
Stand 01.01.		1.207	5.347
Zugänge		22	15
Veränderungen at equity		1.944	315
Abgänge		117	4.470
Stand 31.12.		3.056	1.207

Anteile an assoziierten Tochterunternehmen werden gem. IAS 28 nach der Equity-Methode einbezogen. Im Jahr 2008 handelt es sich um vier (Vorjahr: sieben) Gesellschaften.

Die assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden, haben insgesamt im Geschäftsjahr Jahresüberschüsse in Höhe von TEUR 6.174 (2007: TEUR 1.002), Jahresfehlbeträge in Höhe von TEUR 148 (2007: TEUR 253) sowie Umsatzerlöse von TEUR 1.836 (2007: TEUR 2.147) erzielt. Die Vermögenswerte dieser Gesellschaften betragen zum 31. Dezember 2008 TEUR 22.353 (31. Dezember 2007: TEUR 47.227), die Schulden TEUR 17.180 (31. Dezember 2007: TEUR 42.772).

[14] Sonstige finanzielle Vermögenswerte

☰	Angaben in TEUR	2008	2007
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds		19.232	13.928
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		7.336	435
		26.568	14.363

„Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ sind zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Darunter werden Beteiligungen ausgewiesen, die langfristig gehalten werden und auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann.

Die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds betreffen Minderheitenanteile an geschlossenen Immobilienfonds. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Wenn für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt besteht oder es sich um nicht notierte Vermögenswerte handelt, werden die beizulegenden Zeitwerte mittels eines vereinfachten Bewertungsverfahrens ermittelt.


Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten Mio. EUR 7,16 an ein Kreditinstitut verpfändete Festgelder.

Die zur Veräußerung verfügbaren übrigen 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	31.12.2008		31.12.2007	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Sachanlagen				
Grundstücke und Bauten	–	226	–	256
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	–	1.081	1	434
Finanzanlagen				
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	–	834	7	214
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	382	815	224	752
Vorräte				
Vorratsimmobilien	1.287	86	781	848
Gesellschaftsanteile	677	384	347	343
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12	–	–	1.607
Kurzfristige Schulden				
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	–	314	–	633
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.268	–	–	–
Sonstige Rückstellungen	–	81	–	138
Temporäre Differenzen	3.624	3.821	1.360	5.225
Verlustvorträge	33	–	544	–
Gesamt/Bilanzansatz	3.657	3.821	1.904	5.225

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

Auf temporäre Unterschiede, die aus der Zeitwertbilanzierung von Vermögenswerten und Schulden im Rahmen von Unternehmenserwerben resultieren, werden latente Steuern bilanziert. Aktive und passive latente Steuern werden nicht saldiert.

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.

Latente Steuern werden auf gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 111 und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 102 gebildet.

Erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste passive latente Steuern entfallen mit TEUR 64 auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds sowie mit TEUR 1.205 auf derivative Finanzinstrumente in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten.

Aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.268 wurden erfolgsneutral für temporäre Differenzen bei den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten erfasst.

[16] Vorratsimmobilien

Die Position beinhaltet gemäß IAS 2 insgesamt sieben (Vorjahr: 30) zu Vertriebszwecken gehaltene Immobilien, die dem Segment „Trading“ zuzurechnen sind. Dies sind solche Vermögenswerte, die zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger vorgesehen sind. Gegenüber dem Vorjahr wurden acht Objekte im Rahmen des HAHN FCP-FIS – German Retail Fund platziert. 19 Objekte wurden an einen strategischen Investor veräußert und drei Objekte wurden bei Privatanlegern platziert. Sieben Objekte wurden erstmalig konsolidiert.

Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten. Soweit der prognostizierte Nettoveräußerungspreis unter den Anschaffungskosten liegt, erfolgt die Bewertung gem. IAS 2.9 zum Niederstwert.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Vertriebskosten.

Die Wertminderung von Vorräten, die als Aufwand erfasst worden ist, beläuft sich auf TEUR 4.011 (2007: TEUR 0). Dieser Aufwand wird im Materialaufwand ausgewiesen.

[17] Gesellschaftsanteile und Anzahlungen

„Gesellschaftsanteile“ sind erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte. Darunter werden solche Beteiligungen ausgewiesen, die aufgrund fehlender Einflussmöglichkeit nicht konsolidiert werden, aber zum Vertrieb bestimmt sind.

Die Position enthält 35 (Vorjahr: 38) 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 2008 erfolgten keine Wertberichtigungen (2007: TEUR 514).


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 1.160 sind zur Sicherung des entsprechenden Finanzierungsdarlehns an die Bank abgetreten.


[18] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto		3.989	12.182
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		- 55	- 108
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3.934	12.074
Einzelwertberichtigung 01.01.		108	120
Zugang		9	-
Auflösung		35	12
Abgang		27	-
Einzelwertberichtigung 31.12.		55	108


Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Die überfälligen, wertgeminderten Forderungen am Bilanzstichtag betragen:

	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Bis 3 Monate		394	71
Über 3 Monate bis 6 Monate		3	36
Über 6 Monate bis 1 Jahr		85	3
Über 1 ein Jahr		394	69
Überfällig insgesamt		876	179

[19] Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen


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

	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften		5.680	4.426
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		2.483	2.497
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		8.163	6.923
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		- 1.138	- 1.138
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen ass. Unternehmen		- 2.451	- 2.414
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		4.574	3.371
Einzelwertberichtigung 01.01		3.552	2.761
Zuführung		37	791
Einzelwertberichtigung 31.12.		3.589	3.552

Die Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen haben eine Laufzeit unter einem Jahr.

[20] Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Darlehen		434	137
Forderungen gegen Fonds		2.953	5.712
Übrige		977	1.081
Wertberichtigungen		- 1.349	- 1.221
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		3.015	5.709
Einzelwertberichtigung 01.01.		1.221	1.165
Auflösung		-	8
Zuführung		128	64
Einzelwertberichtigung 31.12.		1.349	1.221

Die sonstigen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

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

Die ausgewiesenen Darlehen betreffen im Wesentlichen kurzfristige Zwischenfinanzierungen der Hahn Gruppe für Fondsgesellschaften. Die Forderungen gegen Fonds betreffen Darlehen, die über die Laufzeit bei Neuverträgen mit 5,0% und bei Altverträgen mit 6,0% verzinst werden.

[21] Sonstige übrige Vermögenswerte

☰	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Abgrenzungen		56	67
Forderungen aus sonstigen Steuern		244	29
Sonstige übrige Vermögenswerte		300	96

[22] Flüssige Mittel

☰	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Guthaben bei Kreditinstituten		19.098	22.506
Flüssige Mittel		19.098	22.506

[23] Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 12.000.000. Das Grundkapital besteht aus 12.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien und ist voll eingezahlt. Das genehmigte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2008 EUR 5.000.000.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. August 2006 sowie vom 11. September 2006 wurde in die Satzung 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.

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. Diese Ermächtigung endet am 16. Februar 2008.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2008 wurde der Vorstand erneut ermächtigt, eigene Aktien in einem Umfang von bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Diese Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 8. Dezembers 2009.

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

Die Kapitalrücklage enthält das Agio aus der Kapitalerhöhung abzüglich der um die Ertragsteuervorteile verminderten Transaktionskosten.

Die Gewinnrücklagen betreffen neben der gesetzlichen die der anderen Gewinnrücklage zugeführten Beträge.


Die sonstigen Rücklagen enthalten die Fair Value Änderungen der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten und der derivativen Finanzinstrumente (Cashflow-Hedges).

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 9. Juni 2008 wurde beschlossen, für das Geschäftsjahr 2007 eine Dividende von EUR 0,18 je Aktie (TEUR 2.160) (Vorjahr: EUR 0,12 je Aktie, TEUR 1.440) an die Aktionäre auszuschütten.

[24] Rückstellungen

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

 Angaben in TEUR	Stand 01.01.2008	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2008	davon langfristig	Aufzinsungs- faktor in %
Mietausgleichs- verpflichtung	1.690	103	–	103	1.690	1.592	4,8
Belastender Vertrag	480	212	–	102	370	210	4,8
Sonstige Garantien	857	122	7	12	740	367	4,8
Rückstellungen	3.027	437	7	217	2.800	2.169	

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren gegenwärtigen rechtlichen und faktischen Verpflichtungen aufgrund eines vergangenen Ereignisses des Konzerns gegenüber Dritten, deren Erfüllung durch Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen 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. Der Aufwand aus der Bildung einer Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzaufwand erfasst.

Die Rückstellung beinhaltet eine für einen Fonds eingegangene Verpflichtung, bei Nichteintritt bestimmter Prämissen nicht erfolgte Mietzahlungen 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 rechtlich nicht verpflichtende, jedoch aus Kulanzgründen zugesagte Kostenübernahmen enthalten.

[25] Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten werden nach der Effektivzinsmethode unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt.

Die Bankschulden setzen sich wie folgt zusammen:

Fälligkeit	Art	Zins- bindung	Fälligkeit	Zinssatz in %	01.01.2008 in TEUR	01.01.2007 in TEUR
Langfristig						
Finanzierungen außerhalb der Fondsebene	Darlehen	variabel	2013	Euribor + 1,75-Marge	4.267	–
		variabel	2012	Euribor + 1,25-Marge	2.890	887
		fest*	2012	4,950	689	743
		fest	2012	6,720	1.819	–
Finanzierungen auf Fondsebene	Darlehen	fest	2010	5,620	1.185	–
		fest	2011	5,600	4.781	6.546
		fest*	2017	5,540	7.676	7.676
		fest*	2017	5,740	28.201	28.203
Langfristig gesamt					51.508	44.055
Kurzfristig						
Finanzierungen außerhalb der Fondsebene	Konto- korrent	variabel			5.779	45
	Darlehen	variabel	2009	Euribor + 1,20-Marge	2.500	2.500
		variabel	2008	Euribor + 1,25-Marge	–	2.215
		variabel	2009	Euribor + 1,75-Marge	4.839	7.507
		variabel	2009	Euribor + 1,35-Marge	13.322	–
Finanzierungen auf Fondsebene	Konto- korrent	variabel			173	314
	Darlehen	variabel	2009	Euribor + 1,25-Marge	25.663	25.845
		variabel	2009	Bankenein- stands-zins + 1,35-Marge	25.911	–
		variabel	2008	Euribor + 2,20-Marge	–	285.853
		fest	2009	3,690	651	996
		fest	2009	5,040	1.749	1.170
Kurzfristig gesamt					80.587	326.445

* fest aufgrund Zinssicherungsvereinbarung

Zum 31. Dezember 2008 sind auf Fondsebene Grundschulden auf Immobilien in Höhe von TEUR 114.653 (31. Dezember 2007: TEUR 323.982) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden. Die Buchwerte der Grundstücke betragen TEUR 118.115. Bei den Darlehen ist die Haftung des Konzerns sowie der außenstehenden Gesellschafter des jeweiligen Immobilienfonds auf das jeweilige Fondsvermögen beschränkt.

Die ausgewiesenen Darlehen außerhalb der Fondsebene zum Stichtag 31. Dezember 2008 wurden zum Erwerb von Anteilen aufgenommen. Sie sind jeweils durch die Abtretung der Anteile und durch Abtretung der eingetragenen Grundpfandrechte der auf Ebene der Objektgesellschaft finanzierenden Bank gesichert.


Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in Höhe von TEUR 7.644 (31. Dezember 2007: TEUR 986) sind zur Sicherung des entsprechenden Finanzierungsdarlehens an die Bank abgetreten.

[26] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Kaufpreisverbindlichkeiten sowie Provisionsverbindlichkeiten.

[27] Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

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

	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften		4.717	254
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften		153	413
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		1.010	71
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		5.880	738

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

[28] Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern

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 bzw. 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 von Personengesellschaften organisiert, bei der der Gesellschafter durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen 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 finanzielle Verbindlichkeiten


Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Darlehen		4.000	9.793
Zinsswaps – effektive Sicherungsbeziehungen		3.995	–
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern		549	542
Ausstehende Eingangsrechnungen		1.496	2.137
Übrige Verbindlichkeiten		674	181
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		10.714	12.653

Die Darlehen bestehen gegenüber verschiedenen Geschäftspartnern und werden im Wesentlichen mit einem Zinssatz von 5 – 6% 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.

[30] Sonstige Verbindlichkeiten

	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern		617	934
Abgrenzungen		9	8
Sonstige Verbindlichkeiten		626	942

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 Rückgang des Cashflows resultiert aus höheren operativen Ausgaben im Geschäftsjahr.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit enthält die Effekte aus der Platzierung von Fonds an private Anleger und des Verkaufs von Gesellschaftsanteilen des Vorratsvermögens sowie Vorratsimmobilien.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit enthält im Vorjahr Erwerbe von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die sich noch im Bestand befinden. Die Erlöse aus der Veräußerung der Anteile an dem britischen Joint-Venture Capital & Regional wurden reinvestiert. Dadurch konnte die Neumittelaufnahme reduziert werden.

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	2008	2007
Gezahlte Zinsen		26.630	16.662
Erhaltene Zinsen		1.406	2.145
Gezahlte Steuern		708	2.334
Erhaltene Steuern		241	1
Erhaltene Beteiligungserträge		1.648	975

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.

Das Segment **Trading** umfasst den Verkauf von Immobilien oder Anteilen an Objektgesellschaften im eigenen oder fremden Namen.

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

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

In der Überleitungsspalte werden die nicht den Segmenten zuordenbaren Konzernleitungsfunktionen, nicht zuordenbare Vermögenswerte (Forderungen gegen assoziierte Unternehmen und Beteiligungen sowie Steuerforderungen) und Verbindlichkeiten (Finanzschulden, Verbindlichkeiten gegenüber 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 Umsatzerlöse des Segments **Management** beinhalten Provisionen des Asset-, des Property- und des Fonds Managements. Für das Segment **Investment** werden der Umsatz aus dem Handel mit Investmentbeteiligungen sowie die Mieterlöse aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Im Vorjahr wurden keine Investmentbeteiligungen veräußert.

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

Im Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (**EBIT**) sind die Konzernleitungskosten in der Überleitungsspalte ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurden erstmals neben den Personal- auch die Sachkosten der Konzernleitungsfunktionen hier ausgewiesen. Dies wirkt sich auf das Segment **Trading** und die Überleitung aus. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden entsprechend angepasst.

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

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

Die operativen **Investitionen** beinhalten die Zugänge bei den immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen.

IX. SONSTIGE ANGABEN

1. Finanzinstrumente

Die Hahn Gruppe wendet die Vorschriften des IAS 39 zum Cashflow Hedge Accounting an. Unter einem Cashflow Hedge (Absicherung von Zahlungsströmen) wird definitionsgemäß die Absicherung gegen das Risiko schwankender Zahlungsströme verstanden, das einem bestimmten, mit dem bilanzierten Vermögenswert oder der bilanzierten Verbindlichkeit oder dem mit einer geplanten Transaktion, deren Eintreten mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet wird, verbundenen Risiko zugeordnet werden kann und das Auswirkungen auf das Periodenergebnis haben könnte. Bei Cash Flow Hedges werden Wertänderungen der Sicherungsinstrumente, soweit die Sicherungsbeziehungen effektiv sind, in einem gesonderten Posten des Eigenkapitals (Cashflow-Hedge-Rücklage) zunächst erfolgsneutral erfasst. Erst in der Periode, in der das Grundgeschäft erfolgswirksam wird, werden die entsprechenden Beträge erfolgswirksam aus der Cashflow-Hedge-Rücklage in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Die Hahn Gruppe sichert sich im Rahmen von Cashflow Hedges gegen das Risiko schwankender Zins-Cashflows aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 39.455 ab. Dazu wird jeweils bei Eingehen einer variablen Verbindlichkeit ein dieser entsprechender Zinsswap kontrahiert. Zu diesem Zeitpunkt wird die Beziehung zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft, das Risikomanagementziel und die Risikomanagementstrategie dokumentiert. Weiterhin wird sowohl zum Kontrahierungszeitpunkt als auch an jedem Bilanzstichtag die Effektivität der Sicherungsbeziehungen beurteilt.

Zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2008 beträgt der Zeitwert der als Sicherungsinstrumente im Rahmen von Cashflow Hedges designierten Zinsswaps – 3.995 TEUR (Vorjahr: TEUR 0), der im Eigenkapital erfasst ist. Im Berichtszeitraum wurde keine Ineffektivität erfolgswirksam erfasst.

2. 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		2008	2007	2008	2007	2008	2007
Langfristige Vermögenswerte								
Sonstige (langfristige) finanzielle Vermögenswerte	–	–	7.336	435	19.232	13.928	26.568	14.363
Kurzfristige Vermögenswerte								
Gesellschaftsanteile	4.298	3.622	–	–	–	–	4.298	3.622
Forderungen und sonstige Vermögenswerte								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	–	3.934	12.074	–	–	3.934	12.074
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	–	–	4.574	3.371	–	–	4.574	3.371
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter	–	–	25	25	–	–	25	25
Sonstige (kurzfristige) finanzielle Vermögenswerte	–	–	3.015	5.709	–	–	3.015	5.709
Flüssige Mittel								
	–	–	19.098	22.506	–	–	19.098	22.506
Langfristige Schulden								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	51.508	44.055	–	–	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	1.242	104	–	–	–	–
Kurzfristige Schulden								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	80.587	326.445	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	–	4.059	1.576	–	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	–	–	5.880	738	–	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschafter	–	–	2.393	2.528	–	–	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	6.719	12.653	–	–	–	–
Nettogewinne	1.937	193	1.819	4.761	250	782	–	–
Nettoverluste	–	–	25.718	17.359	–	–	–	–

Die Buchwerte der Kredite und Forderungen stellen eine vernünftige Annäherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

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

3. 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 Finanzinstrumente 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 z.B. 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 EUR	1 – 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamt
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		2.712.000	48.795.985	51.507.985
Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		212.234	1.029.484	1.241.717
Langfristige Verbindlichkeiten		2.924.234	49.825.469	52.749.703

c) Zinsänderungsrisiko

Zur Beurteilung des Marktpreisrisikos aufgrund variabler Zinssätze wurde im Rahmen der Sensitivitätsanalyse jeweils 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 Mio. EUR 0,9.

d) Kapitalmanagement

Vorrangiges Ziel der Hahn Gruppe ist es sicherzustellen, dass zur Sicherung der Geschäftstätigkeit in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben.

Die Hahn Gruppe steuert die finanzielle Substanz über die Eigenkapitalquote und Liquidität. Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

☰	Angaben in TEUR	01.01.2008	01.01.2007
Eigenkapital		29.645	39.760
Bilanzsumme		194.711	438.372
Eigenkapitalquote in %		15,23	9,07
Flüssige Mittel		19.098	22.506

Zum 31. Dezember 2008 bzw. 31. Dezember 2007 wurden keine Änderungen der Ziele, Richtlinien und Verfahren vorgenommen.

4. 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 Vorstands und des Aufsichtsrats der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie die Tochter- und assoziierten Unternehmen 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

Wir verweisen auf unsere Ausführungen in (19) und (27).

b) Beziehungen zu assoziierten Unternehmen

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt, bestanden in den Geschäftsjahren 2008 und 2007 die folgenden Geschäftsbeziehungen:


Bilanz		Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen			32	83
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen			1.010	71

Gewinn- und Verlustrechnung		Angaben in TEUR	2008	2007
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen			1.944	315


Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2007: TEUR 1.710). Bezüglich der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf Punkte (19) und (27).

c) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen:

 Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats	Angaben in TEUR	2008	2007
Michael Hahn		120	120
Dr. Eckart John von Freyend		60	60
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk		40	40
Robert Löer		40	40
Gesamt		260	260

Die Bezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

 Bezüge des Vorstands	Angaben in EUR	2008 Feste Bezüge	2007 Feste Bezüge	2007 Tantieme	2007 Gesamt
Bernhard Schoofs		261	261	130	391
Norbert Kuhn		231	231	120	351
Gesamt		492	492	250	742

Weiterhin bestehen folgende Beziehungen zu nahestehenden Personen:

Im Berichtsjahr hat Herr Michael Hahn jeweils 0,01 % der Anteile an drei von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von insgesamt TEUR 2 für einen Kaufpreis von insgesamt TEUR 2 an die HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH verkauft. Weiterhin hat Herr Michael Hahn 1,5 % der Anteile an einem von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nominalwert von TEUR 49 für einen Kaufpreis von TEUR 56 an die HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH und die HAHN Trading GmbH verkauft.

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 2008 Vergütungen in Höhe von TEUR 7 (2007: TEUR 7) erhalten. Des Weiteren erbringt die Gesellschaft unentgeltlich Immobilienverwaltungsleistungen für ein Bürogebäude, welches im Besitz einer Angehörigen von Herrn Michael Hahn ist.

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

	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Verbindlichkeiten assoziierter Unternehmen		1.010	951
Verbindlichkeiten der von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds		210	210
Gesamt		1.220	1.161

Im Geschäftsjahr 2008 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaften von der Hahn Gruppe Provisionen in Höhe von TEUR 13 (2007: TEUR 20) erhalten.

Die Rechtsanwaltskanzlei eines Aufsichtsratsmitgliedes der Hahn Gruppe hat im Geschäftsjahr anwaltliche Beratungsleistung für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von TEUR 87 erbracht.

Die Michael Hahn Vertriebs GmbH erhielt im Geschäftsjahr eine Vertriebsprovision in Höhe von TEUR 90 (2007: TEUR 310).


Am 4. Januar 2008 erwarb Herr Robert Löer 5.000 Aktien zu einem Kaufpreis in Höhe von je 7,75 EUR. Herr Michael Hahn erwarb am 24. Januar 2008 10.000 Aktien für den Anteilspreis von je 7,32 EUR. Frau Andrea Hahn erwarb zwischen dem 17. und 24. Januar 2008 insgesamt 20.000 Aktien zu einem Anteilspreis von je 7,50 EUR. Am 19. September 2008 veräußerte Herr Dr. John von Freyend 1.702 Aktien zu einem Verkaufspreis von je 4 EUR und 298 Aktien für jeweils 3,93 EUR. Herr Robert Löer veräußerte am 11. Dezember 2008 insgesamt 4.700 Aktien zu einem Durchschnittspreis von jeweils 2,215 EUR und veräußerte am 12. Dezember 2008 zu einem Preis von je 2,21 EUR weitere 300 Aktien. Am 18. Dezember 2008 erwarb Frau Andrea Hahn 200.000 Aktien für einen Anteilspreis von je 3 EUR. Herr Robert Löer veräußerte am 18. Dezember 2008 insgesamt 200.000 Aktien zu einem Kurs von je 3 EUR.

4. Prüfungshonorare

Die Aufwendungen im Geschäftsjahr 2008 für die Prüfung des Konzernabschlusses und der Jahresabschlüsse der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und ihrer Tochterunternehmen durch die Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Düsseldorf, betragen TEUR 243.

5. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:


	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Bankbürgschaften		23.577	20.182
Sonstige Bürgschaften		63	113
Verwertungsgarantien		1.140	1.272

Zum 31. Dezember 2008 waren TEUR 7.160 lfd. Bankguthaben sowie offene Forderungen in Höhe von TEUR 6 an Kreditinstitute verpfändet.

Die Bankbürgschaften enthalten mit Mio. EUR 10 eine aus Vorjahren stammende Bürgschaft zugunsten eines deutschen Kreditinstituts. Diese ist im Rahmen eines Paketverkaufs an einen strategischen Investor prolongiert worden. Als Folge der Finanzkrise war es der finanzierenden Bank wichtig, den Verkäufer mit in die Exit-Strategie einzubinden. Die Bürgschaft wird sukzessive im Rahmen des Vertriebs Erfolgs des strategischen Investors zurückgeführt.

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen


Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen bestehen sämtlich für „operating leases“ und gliedern sich zum 31. Dezember 2008 wie folgt auf:

	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Künftige Zahlungen Operating Leases		2.262	2.797
Fällig im Folgejahr		1.259	771
Fällig in 2 – 5 Jahren		1.003	2.023
Fällig > 5 Jahre		–	3

Bei einem strategischen Partner besteht unter bestimmten Voraussetzungen eine Verpflichtung, Anteile an einem Spezialfonds in einer Höhe von Mio. EUR 1,6 zu zeichnen. Bei dem initiierten FCP-FIS – German Retail Fund besteht eine Zeichnungsverpflichtung von Mio. EUR 23,6, davon wurden im ersten Quartal 2009 bereits Mio. EUR 7,3 geleistet.

7. Mittel- und langfristige Mieteinnahmen

Die entsprechend der bestehenden Mietverträge zu erwartenden zukünftigen Liquiditätszuflüsse betragen:

	Angaben in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Künftige Einzahlungen aus Mietverträgen		55.745	231.317
Fällig im Folgejahr		7.763	22.441
Fällig in 2 – 5 Jahren		39.828	102.544
Fällig > 5 Jahre		8.153	106.332

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 17. Dezember 2008 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Das Aufsichtsratsmitglied Robert Löer wurde am 25. Februar 2009 mit Beschluss des gesamten Aufsichtsrats der Hahn Gruppe in den Vorstand bestellt und vertritt dort befristet bis zum 26. Mai 2009 das erkrankte Vorstandsmitglied Norbert Kuhn.

Im Februar 2009 erfolgte die vollständige Platzierung des Startportfolios des HAHN FCP-FIS – German Retail Fund. Außerdem erfolgte ein weiteres Co-Investment in den HAHN FCP-FIS – German Retail Fund in Höhe von Mio. EUR 18,2 Investitionsvolumen.

Ab März 2009 wurde mit dem Vertrieb eines Pluswertfonds für private Anleger begonnen. Weiterhin wurden zu Beginn des Geschäftsjahres Objekte in Giengen erworben.

Bergisch Gladbach, den 30. März 2009

Der Vorstand



Bernhard Schoofs
Vorstandsvorsitzender



Robert Löer
Vorstand

Konsolidierte Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31. Dezember 2008 *

Gesellschaften	Anteil am Eigenkapital in %
I. Verbundene konsolidierte Unternehmen	
HAHN Fonds Management GmbH (bis 05.06.2007: HAHN Fonds GmbH), Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Retail GmbH, Bergisch Gladbach	34,00
HAHN Parking GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn Fondsbesitz GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, 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 Property Management GmbH (bis 05.06.2007: Immobilien Service GmbH), Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Investment GmbH (bis 22.11.2007: HAHN Immobilien GmbH), Bergisch Gladbach	100,00
DFD Finanzdienstleistungen & Service GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
CuV Consulting & Verwaltungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn & Partner Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	34,00
Bürohaus Bensberg GbR, Bergisch Gladbach	97,00
Immobilien-Gesellschaft bürgerlichen Rechts SB-Warenhaus Lübbecke, Bergisch Gladbach	60,37
City-Center Schwerte GbR, Bergisch Gladbach	94,90
SB-Warenhaus Erftstadt GbR, Bergisch Gladbach	92,65
SB-Warenhaus Diez GbR, Bergisch Gladbach	84,90
VM GbR Wolfsburg	53,00
Grundstücksgesellschaft Herrenberg GbR	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 Passau GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	99,90
Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn FMZ Nordhorn GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	94,90
FMZ Nordhorn B.V., Bergisch Gladbach	100,00
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach	100,00
II. Assoziierte Unternehmen at equity bewertet	
Hahn Büro- und Geschäftshaus Cottbus Spremberger Str. 13 – 15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	32,29
EKZ Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	31,00
Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	50,00
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	44,90

* der vollständige Anteilsbesitz wird im Handelsregister hinterlegt

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Michael Hahn, Bergisch Gladbach

Betriebswirt
Aufsichtsratsvorsitzender
Geschäftsführender Gesellschafter
Michael Hahn Vertriebs GmbH, Bergisch Gladbach
Aufsichtsratsmitglied deboka Deutsche Grund & Boden Kapital AG (seit 10. September 2008)
Beirat WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG (seit 10. Oktober 2008)

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Geschäftsführender Gesellschafter der Gebr. John von Freyend Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. Bad Honnef
Aufsichtsratsmitglied IVG Immobilien AG, Bonn
Aufsichtsratsvorsitzender Finum AG, Essen
Aufsichtsratsvorsitzender Hamborner AG, Duisburg-Hamborn
Aufsichtsratsvorsitzender Konzeptplus AG, Berlin
Aufsichtsratsmitglied Litos AG, München
Aufsichtsratsmitglied VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG
Aufsichtsratsmitglied Infopark Fejlesztési Rt., Budapest, Ungarn (bis 10. April 2008)

Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk, Düsseldorf

Rechtsanwalt und Geschäftsführender Gesellschafter der Aderhold Gassner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Aufsichtsratsvorsitzender analyticon Biotechnologies AG, Lichtenfels

Robert Löer, Bergisch Gladbach

Geschäftsführer
Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH
Aufsichtsratsmitglied Herkules Grundbesitz AG, Hamburg (seit 21. Januar 2009)

Vertreter des erkrankten Vorstandsmitglieds Norbert Kuhn gem. § 105 Abs. 2 AktG (seit 25. Februar 2009)

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss	Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk Robert Löer
Nominierungsausschuss	Michael Hahn Dr. Eckart John von Freyend (Stellvertreter) Robert Löer

Vorstand

Bernhard Schoofs, Overath

Diplom-Kaufmann
Vorstandsvorsitzender
Geschäftsbereiche Trading und Investment

Norbert Kuhn, Overath

Rechtsanwalt
Vorstandsmitglied
Geschäftsbereich Asset Management

Robert Löer, Bergisch Gladbach

Dipl. Betriebswirt
Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH
Aufsichtsratsmitglied Herkules Grundbesitz AG, Hamburg (seit 21. Januar 2009)
Vertreter des erkrankten Vorstandsmitglieds Norbert Kuhn gem. § 105 Abs. 2 AktG
(ab 25. Februar 2009 bis 26. Mai 2009)

Während der Vertretungszeit wird Herr Löer gemäß § 105 Abs. 2 S 3 AktG seine Tätigkeit als Aufsichtsrat nicht ausüben.

Konzernabschluss 2008

Erklärung des Vorstands

Der vorliegende Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht wurden vom Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG aufgestellt, der für die Vollständigkeit und Richtigkeit der dort enthaltenen Informationen verantwortlich ist. Der Vorstand bestätigt hiermit, dass der Konzernabschluss 2008 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 30. März 2009

Der Vorstand



Bernhard Schoofs



Robert Löer

Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

„Wir haben den von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Entwicklung des Eigenkapitals, Kapitalflussrechnung sowie Anhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung den Konzernabschluss und über 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 die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in 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.“

Düsseldorf, 30. März 2009


Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Hollweg
Wirtschaftsprüfer


Erdle
Wirtschaftsprüferin

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Kurzfassung des Einzelabschlusses

 Gewinn- und Verlustrechnung	Angaben in EUR	2008	2007
Umsatzerlöse		467.702	3.306.205
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		–	– 108.136
Sonstige betriebliche Erträge		2.042.732	3.239.906
Gesamtleistung		2.510.434	6.437.975
Operative Aufwendungen und Finanzergebnis		– 3.729.537	– 3.135.606
Ergebnis vor Steuern		– 1.219.103	3.302.369
Ertragsteuern		161.250	1.064.190
Jahresüberschuss		– 1.380.353	2.238.179

 Bilanz Aktiva	Angaben in EUR	31.12.2008	31.12.2007
Anlagevermögen		13.698.732	11.437.243
Vorräte		831.762	1.040.889
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		27.165.976	35.510.081
Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten		19.658.152	9.694.989
Rechnungsabgrenzungsposten		55.450	63.187
Gesamt		61.320.072	57.746.389

 Bilanz Passiva	Angaben in EUR	31.12.2008	31.12.2007
Eigenkapital		31.086.165	34.626.518
Rückstellung		5.320.997	6.972.812
Verbindlichkeiten		24.908.718	16.140.547
Rechnungsabgrenzungsposten		4.192	6.512
Gesamt		61.320.072	57.746.389

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.

EBITDA

Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)

EBITD

Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen auf Sachanlagen (Earnings before Interest, Taxes and Depreciation).

EBIT

Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (Earnings before Interest 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

Die 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 Anlagenfonds 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 Management 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

14.05.2009	Veröffentlichung Zwischenmitteilung
26.05.2009	Hauptversammlung
14.08.2009	Veröffentlichung Halbjahresbericht
13.11.2009	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


Fotos
Frank Reinhold, Manuel Frauendorf

PrePress
FIRST RABBIT GmbH, Köln

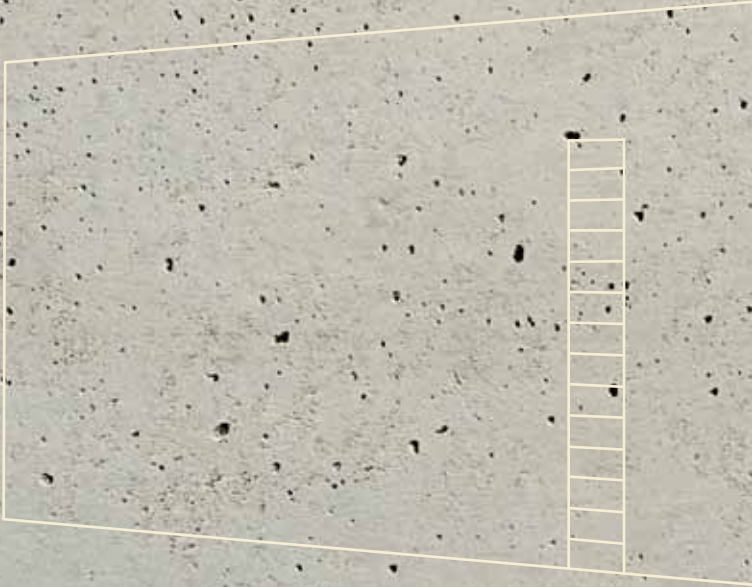
Druck
druckpartner, Essen



Mehrjahresübersicht

	Angaben in TEUR	2008	2007	2006
Umsatz		432.607	129.956	127.850
EBITDA		18.405	22.986	8.508
EBIT		18.066	22.688	8.293
EBT		-6.464	10.953	6.251
Konzernergebnis		-5.366	7.062	4.118
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-13.240	5.537	4.597
Eigenkapitalquote in%		15,2	9,1	40,0
Verwaltetes Mietvolumen		141.712	155.194	133.665
Assets under Management in Mrd. EUR		2,05	2,25	2,0
Ergebnis je Aktie in EUR		-0,45	0,59	0,40
Dividende je Aktie in EUR		—	0,18	0,12
Mitarbeiter Anzahl		83	75	58





HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: +49 (0) 2204 94 90-0
Telefax: +49 (0) 2204 94 90-119
info@hahnag.de
www.hahnag.de