

09

GESCHÄFTSBERICHT

Kennzahlen

 Konzern	Angaben in TEUR	2009	2008	2007
Umsatz		92.402	428.107	129.956
EBITDA		-2.837	13.905	22.986
EBIT		-3.250	13.566	22.688
EBT		-11.444	-10.964	10.953
Konzernergebnis		-6.134	-9.866	7.062
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		1.813	-13.239	5.537
EK-Quote in %		16,3	12,9	9,1
Mitarbeiter Anzahl		84	82	75

 Geschäftsbereiche	Angaben in TEUR	2009	2008	2007
Trading				
Umsatz		40.516	406.086	115.642
EBIT		-2.322	9.067	17.796
Management				
Umsatz		7.955	8.045	13.065
EBIT		2.518	837	5.895
Investment				
Umsatz		44.358	14.904	2.508
EBIT		1.446	7.652	2.112

 Aktie		2009	2008	2007
Anzahl Aktien		12.000.000	12.000.000	12.000.000
Aktienkurs 31.12. in EUR		1,95	3,62	7,73
Ergebnis je Aktie in EUR		-0,51	-0,82	0,59
Dividende je Aktie in EUR		-	-	0,18
Marktkapitalisierung 31.12. in Mio. EUR		23,40	43,44	92,76
WKN/ISIN		600670/DE0006006703		

 Assets under Management		2009	2008	2007
Investitionsvolumen in Mrd. EUR		2,02	2,01	2,16
Verwaltete Mietfläche in qm		1.307.000	1.287.000	1.449.000
Verwaltetes Mietvolumen (Jahresmietzins) in TEUR		142.006	141.712	155.194



Hahn Gruppe

Dafür stehen wir

Die Hahn Gruppe ist seit über 25 Jahren einer der führenden Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien. Wir konzipieren Fondsprodukte für private sowie institutionelle Anleger und verwalten externe Immobilienportfolios. Das von der Hahn Gruppe betreute Vermögen liegt bei über 2 Mrd. Euro. Mit der Erfahrung aus über 150 emittierten geschlossenen Immobilienfonds und institutionellen Fondsprodukten setzen wir auf hohe Investitionssicherheit und Renditestärke. Wir erschließen mit unseren umfangreichen Managementleistungen alle Ertragspotenziale der Immobilie und maximieren so die Wertschöpfung für unsere Anleger.

FOKUS

Einzelhandelsimmobilien in Deutschland mit dem Schwerpunkt auf dem großflächigen Einzelhandel.

WERTSCHÖPFUNG

Mit unserem integrierten Leistungsspektrum decken wir den gesamten Lebenszyklus des Immobilieninvestments ab – vom Ankauf bis zur Veräußerung.

KUNDENORIENTIERUNG

Unsere Kunden, Partner, Investoren stehen im Mittelpunkt unseres Handelns. Sind sie erfolgreich, sind auch wir erfolgreich.

Hahn Gruppe

Asset Management am Kapitalmarkt

Die Hahn Gruppe stellt das Bindeglied zwischen der Immobilienwelt und dem Kapitalmarkt dar. Als Asset Manager betreuen wir Immobilienvermögen für unsere Anleger und für dritte Investoren. Ausschlaggebendes Qualitätskriterium unserer Leistungen ist stets die Nähe zum Produkt „Einzelhandelsimmobilie“ und die Abdeckung des gesamten Leistungsspektrums, welches benötigt wird, um die Investments über den gesamten Lebenszyklus und darüber hinaus professionell zu betreuen.

PRIVATES FONDSGESCHÄFT



„Pluswertfonds“ (PWF), geschlossene Immobilienfonds, seit 1982 über 2.500 Privatkunden bzw. semi-professionelle Anleger

Historisches Investitionsvolumen:	> 1,8 Mrd. Euro
Platzierte Fonds:	159
Betreutes Immobilienvermögen:	1.267 Mio. Euro

INSTITUTIONELLES FONDSGESCHÄFT



HAHN FCP Umbrella Fund, Fonds commun de placement nach luxemburgischem Recht, seit 2008

Gezeichnetes Eigenkapital:	165 Mio. Euro
Platzierter Fonds:	HAHN FCP-FIS – German Retail Fund
Betreutes Immobilienvermögen:	255 Mio. Euro

SONSTIGE INSTITUTIONELLE VERMÖGEN



Institutionelle Mandate, u. a. MEAG (German Superstores Fund), seit 2004

Betreutes Immobilienvermögen:	436 Mio. Euro
-------------------------------	---------------

Leistungen der Hahn Gruppe:

 Immobilienmanagement

 Fonds Management

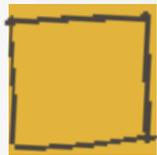
Das Investitionsvolumen der betreuten Immobilien beträgt rund 2 Mrd. Euro.
Die breite Anlegerdiversifizierung macht uns weitestgehend unabhängig von Marktzyklen.

Handwritten: Hahn Objekte

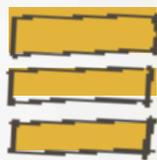


Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus > ab 1.500 qm / 5.000 qm

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen (SB-Warenhaus), die überwiegend an PKW-orientierten Standorten in Selbstbedienung angeboten werden.



Baumarkt > ab 8.000 qm Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Umsatzspezialisierung auf Materialien des Bau-, Handwerker- und Gartenbedarfs sowie Nebensortimenten. Überwiegend an Stadtrandlagen mit guter verkehrstechnischer Erschließung.



Fachmarkttagglomeration > ab 3.000 qm Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben mit jeweils über 700 qm Verkaufsfläche, die ein auf eine Warengruppe beschränktes Nonfood-Sortiment preisorientiert mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten verkaufen. Die Betriebe nutzen ggf. gemeinsame Stellplätze, es fehlt aber ein einheitliches Management.



Fachmarktzentrum > ab 5.000 qm Einkaufszentrum, das an PKW-orientierten Standorten Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten in der Regel unter einheitlichem Standortmanagement über eine meist überdachte Mall integriert.

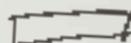


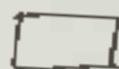
Shopping-Center > ab 10.000 qm Einzelhandelsimmobilie, die – einheitlich geplant und gemanagt – Einzelhandelsbetriebe aus unterschiedlichen Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen über eine meist überdachte Mall integriert.



Einzelhandelsagglomeration in 1A-Lage mit Verkaufsflächen auf einer oder mehreren Etagen. Der Standort liegt hochzentral in der Innenstadt. Die Immobilie zeichnet sich durch die höchste Passantenfrequenz und den dichtesten Geschäftsbesatz aus. Alle vorhandenen Flächen sind grundsätzlich für den Handelsbetrieb vermarktbar.

 kleinere Einzelhandelsbetriebe

 Fachmarkt

 SB-Warenhaus

 Baumarkt

Die Segmente

TRADING

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

Umsatzerlöse Trading	Angaben in TEUR	2009	2008	2007
Umsatzerlöse		40.516	406.086	115.642
davon Provisionen		1.025	1.090	3.194
davon Mieterlöse Vorratsimmobilien		4.475	29.412	15.955

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	2009	2008	2007
Asset Management		1.859	2.186	4.767
Property Management		4.448	4.234	4.148
Fonds Management		1.635	1.578	1.950

INVESTMENT

Der Geschäftsbereich erzielt seine Erlöse aus Co-Investments in Anlagevehikel, die durch die Hahn Gruppe gemanagt werden. 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	2009	Hahn-Anteil
MEAG Portfolio		253	3,3 %
HAHN FCP Portfolio		255	8,3 %

Inhaltsverzeichnis

07 Vorwort und Image

- 7 Brief an die Aktionäre
- 9 Bericht des Aufsichtsrats
- 12 Corporate-Governance-Bericht
- 14 Die Aktie
- 16 Strukturellen Wandel begleiten –
das Beispiel Erkrath
- 18 Hahn Gruppe –
Spezialisiertes Asset Management
- 24 Vorstandinterview
- 28 Immobilienvermögen under Management

34 Lagebericht

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

66 Konzernabschluss

- 67 Konzern Gesamtergebnisrechnung
- 68 Konzernbilanz
- 70 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 71 Konzernkapitalflussrechnung
- 72 Segmentberichterstattung
- 74 Konzernanhang
- 121 Organe der Gesellschaft
- 123 Konzernabschluss 2009
- 124 Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

125 HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG Kurzfassung des Einzelabschlusses (HGB)

- 126 Glossar
- 128 Mehrjahresübersicht
- Finanzkalender, Kontaktdaten, Impressum
im Umschlag



Brief an die Aktionäre

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

schon auf dem Höhepunkt der Finanzkrise von 2008 war abzusehen, dass 2009 kein einfaches Geschäftsjahr werden würde. Die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland verzeichnete im vergangenen Jahr wie befürchtet einen deutlichen Rückgang, der als stärkste Rezession seit der Nachkriegszeit eingestuft werden muss. Wenngleich sich der Abschwung in der zweiten Jahreshälfte abgeschwächt hat, so ist die Verunsicherung aller Marktteilnehmer weiterhin hoch. Wie lange es dauert, bis die Realwirtschaft wieder zur Normalität zurückgekehrt sein wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Dieses volkswirtschaftliche Umfeld war auch für die Immobilienwirtschaft und den Markt für Beteiligungsmodelle kein günstiges. Dennoch gab es auf den Kapitalmärkten in der zweiten Jahreshälfte sehr gut sichtbare Erholungstendenzen.

Privatkundengeschäft deutlich belebt

Unser Fondsgeschäft mit Privatkunden verlief vor diesem Hintergrund im vergangenen Jahr äußerst erfolgreich. Mit der Auflage von vier Pluswertfonds und einem Zweitmarktfonds konnten wir unser Vertriebsvolumen um rund 70 Prozent steigern und die Planungen übertreffen. Das eingeworbene Eigenkapital lag bei 33 Mio. Euro. Anleger haben verstärkt auf hochwertige Sachwertbeteiligungen gesetzt. Aufgrund ihres langfristigen Anlagehorizonts wurde die aktuelle Investmentmarktphase als gute Kaufgelegenheit eingestuft. Im Fokus standen eindeutig Core-Immobilien mit lang laufenden Mietverträgen. Die durch uns vermarkteten großflächigen Einzelhandelsimmobilien, langfristig vermietet an bonitätsstarke internationale Handelskonzerne, erfüllten diese Anforderungen in besonderem Maße.

Institutionelle Investoren warten noch ab

Die institutionelle Nachfrage nach Immobilienfondsprodukten war im Vergleich zum Privatkundenbereich zurückhaltender. Die potenziellen Zeichner unseres HAHN FCP, Versicherungen, Pensionskassen und Banken, waren im vergangenen Jahr bei Neuengagements noch abwartend. Dennoch konnten wir auch in diesem Bereich bedeutende neue Zeichnungszusagen gewinnen. Insbesondere im Vergleich zu Wettbewerbsprodukten konnten wir uns mit dem 2008 zusammen mit der LRI Invest S.A. gegründeten institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund als erfolgreicher Fonds Manager für das Segment Einzelhandelsimmobilie in Deutschland etablieren.

Abbau des Immobilienvermögens und Wertberichtigungen belasten das Ergebnis

Trotz der in Teilen sehr positiven Absatzlage bei unseren Fondsprodukten war die Ertragslage des Konzerns nicht zufriedenstellend. Bei der Endkonsolidierung von Bestandsimmobilien und dem Abbau des Vorratsvermögens wurden Verluste realisiert, die das Ergebnis deutlich negativ beeinträchtigten. Ebenfalls zu Verlusten führten Wertberichtigungen bei den finanziellen Vermögenswerten. In Verbindung mit unterdurchschnittlichen Einmalerträgen aus der Platzierung von Fondsanteilen und dem Asset Management ergab sich für die Hahn Gruppe 2009 ein deutlich negatives Ergebnis. Für das Vorjahr mussten darüber hinaus im Zuge eines Restatements Anpassungen vorgenommen werden, die das Ergebnis 2008 nachträglich beeinträchtigten.

Risiken minimieren

Wir haben im vergangenen Jahr unsere wesentlichen Bestandsimmobilien veräußert und das Vorratsvermögen abgebaut. Dies spiegelt sich in einer deutlich verbesserten Eigenkapitalquote wider. Gleichzeitig wurden alle erkennbaren Risiken bei der Bewertung von Forderungen und Verbindlichkeiten mit größtmöglicher Vorsicht neu bewertet. Diese Politik wollen wir auch in Zukunft konsequent weiterführen. Die erfolgreiche Etablierung des institutionellen Fondsgeschäfts, welches in der Gründungsphase einmalig zu hohen Aufwendungen und durch die Bereitstellung eines Startportfolios zu erhöhten bilanziellen Risiken geführt hat, ist nun abgeschlossen. Vergleichbare Risiken, insbesondere in Verbindung mit dem Ausbau des Geschäftsmodells, sind für die Zukunft

nicht erkennbar. Bei dem besonders chancen- aber auch risikoreichen Projektentwicklungsgeschäft beschränken wir uns überdies zukünftig auf die ausschließliche Entwicklung für unsere Investoren, ohne im eigenen Bestand Entwicklungen und damit auch Risiken zu übernehmen.

Strategische Kooperation und Kapitalerhöhung

Ein zukunftsweisender Schritt ist die Ende Januar 2010 verkündete Kooperation mit der UNIMO Group. Mit der Kooperation gewinnt die Hahn Gruppe die Zugriffsmöglichkeit auf erstklassige Handelsimmobilien. Diese Option unterstützt den weiteren Ausbau des institutionellen und privaten Fondsgeschäfts der Hahn Gruppe. Dies erfolgt unter Vermeidung zusätzlicher Risiken, da die Projektentwicklungstätigkeit bei der UNIMO Group liegt und keine Abnahmeverpflichtung für die Immobilien besteht. Im Rahmen des Kooperationsvertrages wurden Barkapitalerhöhungen mit einem Zeichnungsvolumen von insgesamt 12,65 Mio. Euro vereinbart. Die deutliche Prämie des Zeichnungspreises gegenüber dem Aktienkurs zur Zeit der Verkündung unterstreicht, dass unser neuer Partner von der Ertragskraft der Hahn Gruppe überzeugt ist. Nach Abschluss der Kapitalmaßnahmen wird die Hahn Gruppe in ihrer Finanzkraft deutlich gestärkt sein.

2010: Konzentration auf unsere Stärken

Für das aktuelle Geschäftsjahr haben wir eine klare Devise ausgegeben. Wir werden die Stärken unseres Geschäftsmodells konsequent und fokussiert ausnutzen. Bei indirekten Immobilieninvestments erwarten wir eine stabile bis steigende Nachfrage. Mit zwei etablierten Absatzkanälen werden wir als spezialisierter Asset Manager mit Zugang zu hochwertigen Einzelhandelsimmobilien von dieser Entwicklung mit steigenden Platzierungszahlen profitieren können. Dabei konzentrieren wir uns auf den Ausbau des verwalteten Vermögens und die Erbringung von Serviceleistungen rund um die Immobilie. Dies wird unter Vermeidung von zusätzlichen Risiken zu einer deutlichen Verbesserung der Ertragslage führen.

Liebe Aktionäre, wir danken Ihnen für das in die Hahn Gruppe gesetzte Vertrauen. Der neu aufgestellte Vorstand wird in diesem Geschäftsjahr 2010 sehr hart daran arbeiten, dieses Vertrauen zu rechtfertigen und Ihnen zum Abschluss ein deutlich freundlicheres Ergebnis zu präsentieren. Wir werden alles daran setzen, unsere Ziele zu erreichen und im laufenden Jahr mit größtmöglicher Transparenz die Fortschritte bei unseren Bemühungen zu dokumentieren. Ganz ausdrücklich möchten wir uns an dieser Stelle auch bei unseren Mitarbeitern bedanken für ihre hohe Einsatzbereitschaft und ihre Leistungen in einem sehr herausfordernden Geschäftsjahr.



Dr. Michael Nave
(Vorsitzender des Vorstands)



Thomas Kuhlmann
(Vorstand)

Bericht des Aufsichtsrats der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2009 an die Hauptversammlung

Sehr geehrte Aktionäre,

das Ergebnis des Geschäftsjahres 2009 war für Sie, als auch den Aufsichtsrat alles andere als zufriedenstellend und entsprach nicht den Erwartungen. Dies konnte auch die Belebung des Vertriebsgeschäfts im letzten Jahr nicht kompensieren. Das Immobilienvermögen konnte zwar deutlich abgebaut werden, jedoch mussten dabei Verluste realisiert werden. Auch kamen Neubewertungen von zukünftigen Risiken hinzu, die die Gesellschaft dazu veranlassen haben, höhere Wertberichtigungen vorzunehmen.

Dennoch blicken wir sehr positiv in die Zukunft, da die guten Ansätze im Vertrieb stringent weiterverfolgt werden und dieses Kerngeschäft nicht angetastet ist. Nach wie vor ist die Investorennachfrage zur indirekten Investition in Einzelhandelsimmobilien, wie die Gesellschaft sie vertreibt, ungebrochen und im Immobilienbereich haben wir Anfang dieses Jahres mit Herrn Dr. Michael Nave einen ausgesprochenen Immobilienexperten zum Vorstandsvorsitzenden gewinnen können.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2009 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Zwischen beiden Vorstandsmitgliedern und dem Aufsichtsratsvorsitzenden bestand auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen ein enger Kontakt und der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat – teilweise auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen – immer zeitnah und regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich über die Ereignisse von grundlegender Bedeutung, über die geplanten strategischen Maßnahmen und strukturellen oder organisatorischen Veränderungen sowie über den Verlauf der Geschäfte. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand beratend zur Seite und hat parallel die Arbeit des Vorstands regelmäßig überwacht. Bei wesentlichen Entscheidungen, insbesondere wenn für Entscheidungen oder Maßnahmen der Geschäftsführung aufgrund von Gesetzen, Satzung oder Geschäftsordnung eine Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, war der Aufsichtsrat frühzeitig eingebunden. Er hat die Beschlussvorschläge des Vorstands auf Grundlage der mündlichen und schriftlichen Informationen geprüft und nach Beratung verabschiedet. Auch ließ sich der Aufsichtsrat über Risikolage und Risikomanagement unterrichten.

Themenschwerpunkte der Beratung waren neben der Umsatz-, Liquiditäts- und Ergebnisentwicklung des Unternehmens die Konzeption und Vermarktung von vier Pluswertfonds und einem Zweitmarktfonds und die damit zusammenhängende Veräußerung von drei Bestands- sowie von zwei Vorratsimmobilien. Wesentliche Beratungsthemen waren auch die Vertretung, Abberufung und Neubesetzung des Vorstands und die damit einhergehende Änderung der Geschäftsverteilung des Vorstands. Daneben beschloss der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand zahlreiche Änderungen der Satzung im Hinblick auf damals bevorstehende Änderungen durch das Gesetz zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie (ARUG) und die Reduzierung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder.

In der Sitzung im Dezember wurde die Neufassung der Corporate Governance-Erklärung behandelt.

Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex vom 8. Dezember 2009 sowie weitere Ausführungen zu diesem Thema finden sich im Internet unter www.hahnag.de und im vorliegenden Geschäftsbericht auf Seite 13. Der Aufsichtsrat begrüßt darin neben dem Vorstand die von der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ aufgestellten Grundsätze. Bei Beschlüssen des Aufsichtsrats, die Verträge mit einem Mitglied des Aufsichtsrats oder einem ihm nahestehenden Unternehmen und der Gesellschaft oder deren Tochterunternehmen betrafen, enthielt sich das entsprechende Mitglied der Stimme oder nahm nicht an der Beschlussfassung teil. Diese Geschäfte, die insbesondere den An- und Verkauf von verschiedenen Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds und Vergütungen für den Vertrieb betrafen, erfolgten zu marktgerechten Bedingungen wie unter fremden Dritten. Auf diese Geschäfte und die darauf bezogenen Vergütungen für persönlich

erbrachte Leistungen der Aufsichtsratsmitglieder wird im vorliegenden Corporate-Governance-Bericht auf Seite 12 verwiesen. Die sonstigen detaillierten Vergütungen des Aufsichtsrats als auch des Vorstands finden sich im Jahresabschluss auf den Seiten 117 – 118 des Geschäftsberichts, die wiederum Bestandteil des Corporate Governance Berichts sind.

Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2009 haben vier Sitzungen des Prüfungsausschusses und vier Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Nach dem mit der Änderung der Satzung gem. § 6 verbundenem Ausscheiden des Herrn Robert Löer aus dem Aufsichtsrat gehören dem Prüfungsausschuss nunmehr Herr Dr. Eckart John von Freyend als Vorsitzender, Herr Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk und Herr Michael Hahn an. Insgesamt gab es sieben 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 abwesend. Der Nominierungsausschuss hat im Berichtsjahr nicht getagt.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2009

Der Vorstand hat den Jahres- und Konzernabschluss mit den Lageberichten für die AG und den Konzern zum 31. Dezember 2009 aufgestellt. Diese sind der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Jahresabschluss der AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Gemäß der Befreiungsvorschrift des § 315 a HGB wurde auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet.

Die Bilanz-Aufsichtsratssitzung und zuvor die Sitzung des Prüfungsausschusses fand am 18. März 2010 statt. Die Abschlussprüfer nahmen an den Beratungen teil, berichteten ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung und standen für weitere ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Sie berichteten auch darüber, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen insbesondere zur Einrichtung eines Überwachungssystems in geeigneter Weise getroffen hat und dass dieses geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Mit Ausnahme des Vorjahresfehlers, der im Geschäftsbericht auf S. 78 f. benannt ist, konnten keine wesentlichen Schwächen des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems identifiziert werden. Spezielle Schwerpunkte der Prüfung waren die Anteils-, Immobilien- und Forderungsbewertung, die wesentlichen Zu- und Abgänge im Immobilienportfolio bzw. von Fondsanteilen sowie die Risiken aus der Gewährung von Sicherheiten. Die Berichte des Abschlussprüfers



MICHAEL HAHN
Aufsichtsratsvorsitzender

nahmen der Prüfungsausschuss und das Aufsichtsratsgremium zur Kenntnis und erörterten diese. Nach weiterer Beratung in einer telefonischen Konferenz am 30. März 2010 hatte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des Lage- und Konzernlageberichts keine Einwände und teilt die im Lage- und Konzernlagebericht enthaltenen Beurteilungen des Vorstands. Das Plenum billigte den Jahres- und Konzernabschluss, so dass damit der Jahresabschluss festgestellt ist.

Dem Vorschlag des Vorstands, keine Dividende auszuschütten, hat sich der Aufsichtsrat nach Prüfung angeschlossen.

Abhängigkeitsbericht 2009

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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 pflichtgemäßen 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.“

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

Wechsel in den Gremien

Die Besetzung des Aufsichtsrats und des Vorstands blieb im Geschäftsjahr 2009 nicht unverändert. Als Stellvertreter des wegen Krankheit verhinderten Vorstandsmitglieds Herrn Norbert Kuhn hat der Aufsichtsrat am 25. Februar 2009 das Aufsichtsratsmitglied Herrn Robert Lör gem. § 105 Abs. 2 AktG bestellt. Diese Bestellung endete am 31. Juli 2009. Ab dem 1. August 2009 wurde Herr Thomas Kuhlmann zum neuen Mitglied des Vorstands bestellt, nachdem Herr Norbert Kuhn mit Wirkung zu diesem Zeitpunkt abberufen wurde. Im Rahmen der auf der Hauptversammlung am 26. Mai 2009 beschlossenen Verkleinerung des Aufsichtsrats, eingetragen im Handelsregister am 7. August 2009, hat Herr Robert Lör sein Amt als Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt und schied am 7. August 2009 aus dem Aufsichtsrat aus. Seinen Platz im Prüfungsausschuss nahm Herr Michael Hahn ein, während Herr Dr. John v. Freyend weiterhin den Vorsitz des Prüfungsausschusses beibehielt. Der Aufsichtsrat dankt den im Jahr 2009 amtierenden Vorständen und dem ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglied Herrn Robert Lör sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren persönlichen Einsatz und die geleistete Arbeit.

Für den Aufsichtsrat



Michael Hahn
Vorsitzender

Bergisch Gladbach, 30. März 2010

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 und begrüßen auch dessen neue Empfehlungen. So haben sich Vorstand und Aufsichtsrat im Berichtsjahr auch mit den von der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex am 18. Juni 2009 beschlossenen Änderungen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats und zur Vorstandsvergütung befasst und berücksichtigt. Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG setzt auch die neu in den Kodex eingefügten Regelungen zur D&O-Versicherung für Vorstand und Aufsichtsrat um und hat auch schon bereits zuvor auf die notwendige fachliche Vielfalt im Aufsichtsrat geachtet. Die Entsprechenserklärung wurde im Dezember 2009 aktualisiert, wonach die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG weiterhin sämtlichen Empfehlungen des Kodex entspricht. Der vollständige Wortlaut der letzten Erklärungen ist am Ende dieses Berichts abgedruckt und ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dort sind auch die Entsprechenserklärungen der vergangenen Jahre zugänglich.

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach § 15 a Wertpapierhandelsgesetz verpflichtet, den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG oder sich darauf beziehende Finanzinstrumente offenzulegen. Die Directors' Dealings der Gesellschaft wurden unverzüglich nach Erhalt veröffentlicht und mindestens einen Monat auf der Internetseite verfügbar gehalten.

Mitglieder, die dem Aufsichtsrat während des Geschäftsjahrs angehörten, hielten direkt oder indirekt am 31. Dezember 2009 insgesamt 9.724.902 Aktien. Dies entspricht 81,04 Prozent des Grundkapitals der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Mitglieder des Vorstands hielten zum selben Tag 140.000 Aktien. Dies entspricht 1,16 Prozent. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen und die zuvor genannten Directors' Dealings sind im Anhang des Konzernabschlusses ab S. 118 dargestellt.

Vergütungen von 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. 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. Die Tantieme für die zum Jahresende aktiven Vorstände berechnet sich nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (=EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Sie beträgt 5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 20 Prozent des Gezeichneten Kapitals der Gesellschaft übersteigt. Der Anspruch auf Auszahlung der so ermittelten Tantieme entsteht wie folgt:

Der erste Teil der Tantieme ist auf 100 Prozent der jährlichen Fixvergütung für das Geschäftsjahr begrenzt; der Auszahlungsanspruch entsteht und ist fällig zum 31. März des Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr.

Der die jährliche Fixvergütung übersteigende Anteil der Tantieme kommt nur dann zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden Geschäftsjahre ein Ergebnis vor Steuern (EBT) erreicht wird, das 20 Prozent des jeweiligen Gezeichneten Kapitals der Gesellschaft übersteigt. Der zweite Teil der Tantieme ist der Höhe nach auf 50 Prozent der jährlichen Fixvergütung beschränkt. Der Auszahlungsanspruch entsteht und ist fällig zum 31. März des dritten Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses. Für das Geschäftsjahr 2009 ist kein Tantiemeanspruch entstanden.

Im Vertrag mit Herrn Norbert Kuhn ist eine zusätzlich zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantieme vorgesehen, die in Abhängigkeit von der Planerfüllung des für das Geschäftsjahr erreichten Ergebnisses gewährt wird. Dieses Planergebnis wird gemeinsam mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden jeweils am Ende des vorherigen Geschäftsjahres entsprechend der Jahresplanung festgelegt. Die Tantieme beträgt 120 TEuro, 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.

Herr Robert Löer erhielt während seiner Tätigkeit als Vertreter des Vorstands gem. § 105 Abs. 2 S. 3 AktG des erkrankten Herrn Norbert Kuhn eine Vergütung in Höhe von 3.000 Euro je Präsenztag gegen Rechnungsstellung. Er hat Anspruch auf 3 Prozent der Tantieme des von ihm vertretenen Vorstandsmitglieds Norbert Kuhn. Im Berichtsjahr ist sowohl für Herrn Norbert Kuhn als auch für Herrn Robert Löer kein Anspruch auf eine Tantieme entstanden. Weitere Einzelheiten zu den Vergütungen der Aufsichtsräte und des Vorstands sind dem Konzernabschluss zu entnehmen (S. 117–118).

Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Dezember 2009 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 17. Dezember 2008 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) in der Fassung vom 6. Juni 2008 bis zur Bekanntmachung der Neufassung des DCGK im elektronischen Bundesanzeiger am 5. August 2009 sowie den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 18. Juni 2009 ab dessen Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger am 5. August 2009 entsprochen wurde und künftig den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 18. Juni 2009 entsprochen wird.

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
8. Dezember 2009

Für den Aufsichtsrat
Michael Hahn
Aufsichtsratsvorsitzender

Vorstand
Bernhard Schoofs (Vors.)
Thomas Kuhlmann

Die Aktie

Überraschend positive Entwicklung der Weltbörsen

Die Aktienmärkte in aller Welt konnten sich im Jahre 2009 deutlich erholen. Im ersten Quartal sah es zunächst noch nicht danach aus. Der Leitindex DAX-30 befand sich in einem steilen Abwärtstrend und markierte sein Jahrestief von nur 3.589 Punkten am 9. März. Begleitet wurde dieser Rückgang von immer neuen Negativmeldungen und der öffentlichen Meinung, dass es sich um eine Wirtschaftskrise von historischem Ausmaß handeln würde. Ein negatives Wirtschaftswachstum in Deutschland von –6,7 Prozent im ersten Quartal 2009 unterstrich, dass die Auswirkungen der Finanzkrise nun deutlich sichtbar waren. Doch schon im April setzte eine nachhaltige Erholung an den Aktienmärkten ein. Der DAX-30 legte im Jahresverlauf von seinem Tiefststand um rund 65 Prozent zu und erreichte einen Schlussstand von 5.957 Punkten. Auf Jahressicht legte der Index um 24 Prozent zu. Dieser starke Anstieg hat viele Marktteilnehmer überrascht. Zwar hat die Zuversicht der Unternehmen seit Frühjahr deutlich zugenommen, aber viele trauen der Dauerhaftigkeit des Aufschwungs nicht. Der Anstieg der Aktienkurse wird weniger der Vorwegnahme eines nachhaltigen Wirtschaftsaufschwungs zugeschrieben als vielmehr der hohen Liquidität im Markt, die durch die Niedrigzinspolitik der Notenbanken ausgelöst worden ist. Doch diese Politik des „billigen Geldes“ hat den beabsichtigten Adressaten, die Realwirtschaft, noch nicht erreicht. Die Banken sind bei ihrer Kreditvergabe weiterhin sehr zurückhaltend.

Hahn-Aktie kann Kursrückgang nicht vollständig aufholen

Die Hahn-Aktie konnte der Erholungsbewegung des Aktienmarkts nicht folgen. Gestartet mit einem Schlusskurs von 3,62 Euro zum Ende 2008 verlor sie zu Jahresbeginn deutlich an Wert. Die Tiefststände von 1,30 Euro wurden im April 2009 erreicht. Danach erholte sich auch unsere Aktie um 50 Prozent, aber der Kursanstieg fiel im Vergleich zum Gesamtmarkt nur unterdurchschnittlich aus. Die Jahresperformance der Aktie, die bei 1,95 Euro schloss, war mit minus 46,13 Prozent nicht zufriedenstellend. Der Vergleichsindex EPRA/NAREIT Europe, der die Kursentwicklung der größten europäischen Immobilien-Aktien nachbildet, entwickelte sich im Vergleichszeitraum deutlich besser. Auf Jahressicht stieg dieser um 28,86 Prozent.

Kursverlauf der Hahn-Aktie, indiziert



Aktionärsstruktur – Abgabebereitschaft bei ausländischen Aktionären

Michael Hahn und Familie halten direkt bzw. indirekt über die HAHN-Holding GmbH insgesamt 82,43 Prozent der ausstehenden Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Entsprechend der Definition der Deutschen Börse ergibt sich daraus ein Free Float von 17,57 Prozent. Gemäß den frei zugänglichen Informationsquellen hat sich der Auslandsanteil der Investoren gegenüber dem Vorjahr verringert: Einige der in den Niederlanden und in Großbritannien angesiedelten institutionellen Investoren haben im vergangenen Jahr Aktienbestände abgebaut. Tendenzielle Zukäufe waren hingegen bei inländischen Retail-Investoren zu beobachten.

Kommunikation mit dem Kapitalmarkt

Unternehmens- und Markttransparenz sind in allen Marktphasen das oberste Handlungsgebot der Investor-Relations-Arbeit. So haben wir auch im vergangenen Jahr einen intensiven Dialog mit den Kapitalmarktteilnehmern gepflegt. Investorengespräche, Roadshows und die Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen wie etwa der Initiative Immobilien-Aktie und dem Eigenkapital-Forum der Deutschen Börse gehörten zu wichtigen Bausteinen unserer Kommunikationsstrategie. Allerdings war die Teilnahme an Präsenzveranstaltungen im Vergleich zum Vorjahr reduziert, was an einer rückläufigen institutionellen Nachfrage nach Small-Cap-Aktien lag.

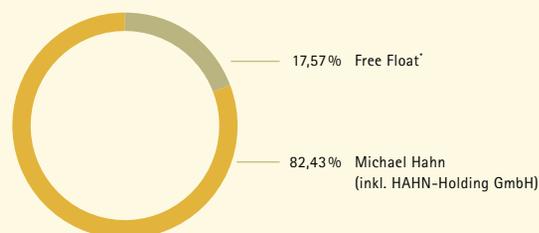
Erfreulicherweise hat sich das Interesse von Privataktionären im letzten Jahr deutlich erhöht. Dialogbereitschaft, aktuelle Webinhalte und ein regelmäßiger Newsversand stehen bei dieser Anlegergruppe im Fokus einer professionellen IR-Arbeit.

Mit der ergänzenden, regelmäßigen Veröffentlichung von unentgeltlichen Marktstudien und Expertenbefragungen zum Segment Einzelhandel und Einzelhandelsimmobilien ermöglichen wir unseren Anlegern, sich eine umfassende Meinung zu unserem Unternehmen und Branchenumfeld zu bilden.

Kennzahlen

		31.12.2009	31.12.2008
Jahresschlusskurs	in EUR	1,95	3,62
Höchstkurs	in EUR	3,40	8,25
Tiefstkurs	in EUR	1,30	2,15
Anzahl der Aktien	in Stück	12.000.000	12.000.000
Marktkapitalisierung	in Mio. EUR	23,40	43,44
Ergebnis je Aktie	in EUR	-0,51	-0,82
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

Strukturellen Wandel begleiten – *Das Beispiel Erkrath*

Trotz der sehr stabilen Entwicklung des Einzelhandels in Deutschland gab es im letzten Jahr auch Negativnachrichten von prominenten Handelsakteuren. Karstadt bzw. Arcandor, Hertie, Woolworth und auch Quelle waren die wichtigsten Adressen, die ihre Insolvenz verkünden mussten. Bei genauerem Hinsehen wird deutlich, dass diese Unternehmen alle in sehr schwierigen Handelssegmenten operieren: Die Formate klassisches Warenhaus und klassischer Versandhandel können schon seit vielen Jahren den sich ändernden Kundenanforderungen oft nicht mehr gerecht werden. Aufgrund einer überwiegend mangelhaften Profilierung sehen sie sich zunehmend von spezialisierten, preis- und innovationsorientierten Wettbewerbern – beispielsweise den Fachmärkten oder dem filialisierten Einzelhandel – bedroht.

Dieser strukturelle Wandel birgt aber auch Chancen, denn so können am selben Ort neue, leistungsfähigere Formate entstehen. Ein gutes Beispiel hierfür ist unsere Projektentwicklung „Fachmarktzentrum Erkrath“. Der ehemalige Hertie-Standort wurde Anfang 2009 geschlossen.

Anstelle einer nicht mehr zeitgemäßen Warenhaus-Immobilie aus den siebziger Jahren entsteht bis zum Sommer 2010 ein modernes Fachmarktzentrum. Das Objekt liegt in zentraler Lage – in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone – und wird den Innenstadtbereich von Erkrath zukünftig deutlich aufwerten. Dieser Objekttyp könnte auch für andere Städte und Gemeinden eine interessante Lösung für die Nachnutzung der ehemaligen Hertie-Flächen darstellen.

„Wie viele andere Klein- und Mittelstädte auch musste sich die Stadt Erkrath im vergangenen Jahr mit den Auswirkungen des Hertie-Konkurses auf die Einzelhandelsversorgung im Innenstadtbereich auseinandersetzen. Bei der Lösungsfindung war es von Anfang an unser Ziel, einen Investor und Immobilienexperten zu finden, der an einem langfristig tragfähigen Ergebnis interessiert ist. Die Hahn Gruppe hat ein Konzept entwickelt, mit dem wir die entstandene Lücke im Einzelhandel mehr als nur schließen können.“

Bürgermeister Arno Werner, Stadt Erkrath

„Wir sind als ehemaliger Hertie-Untermieter von diesem Standort überzeugt. Allerdings war die Situation in den letzten Jahren nicht mehr ganz optimal. Uns war es bei der Nachnutzung daher wichtig, auf einen Immobilienpartner vertrauen zu können, der das richtige Komplettpaket mit starken Handelspartnern schnürt, um für die Kunden ein attraktives und breites Warenangebot zu ermöglichen. Wir sind mit dem Mietermix, der Aufteilung und der Architektur des neuen Fachmarktzentrums hochzufrieden.“

Stephan Koof, Expansionsleiter National, REWE Group



DATEN UND FAKTEN

Vorher

Objekttyp:	Warenhaus mit Verbrauchermarkt
Baujahr:	1973
Mietfläche:	6.200 qm
Betreiber:	Hertie und REWE
Parkplätze:	220

Mietverhältnis gekündigt

Erster Schritt in die A-Lagen

„Mit dem Fachmarktzentrum Erkrath gehen wir neue Wege. Das Objekt liegt sehr zentral am innerstädtischen Marktplatz der Stadt. Mit Projekten dieser Art erschließen wir uns und unseren großflächigen Hauptmietern neue Möglichkeiten im Segment der A-Lagen. Vergleichbare Projekte an innerstädtischen Standorten befinden sich in der Prüfungsphase.“

Lars Heese, Geschäftsführer HAHN Asset Management GmbH

Nachher

Objekttyp:	Fachmarktzentrum
Eröffnung:	Juni / Juli 2010
Mietfläche:	5.700 qm
Hauptmieter:	REWE, C&A, Ernsting's Family, dm
Parkplätze:	210
Revitalisierungszeitraum:	Februar – Juni 2010
Gesamtinvestitionsvolumen:	12,5 Mio. Euro
Vorvermietungsquote:	90 Prozent
Miестrestlaufzeit:	12 Jahre
Investor:	HAHN FCP



Hahn Gruppe

Spezialisiertes Asset Management

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





MAXIMALE WERTSCHÖPFUNG

Die Hahn Gruppe ist Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien. Das Leistungsspektrum deckt den gesamten Wertschöpfungsprozess des Immobilieninvestments ab: Der Ankauf, das Management und die Veräußerung erfolgen aus einer Hand. Die spezialisierten Management-Teams der Hahn Gruppe maximieren mit ihren Dienstleistungen den Erfolg der privaten und institutionellen Anleger.

EINZELHANDELSIMMOBILIEN MIT HOHER INVESTITIONSSICHERHEIT

Wir investieren für unsere Anleger ausschließlich in Einzelhandelsimmobilien. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem großflächigen Einzelhandel. Dies bedeutet, dass die Verkaufsfläche der Immobilien mindestens 800 qm beträgt. Wir haben uns auf die Betriebsformen SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte, filialisierter Fachhandel und Discounter spezialisiert. Mit Ausnahme einzelner, großer SB-Warenhäuser und Baumärkte investieren wir ausschließlich in Agglomerationsformen des Einzelhandels. Dies können Fachmarktzentren, Shopping-Center oder innerstädtische Geschäftshäuser sein. Wir wählen dabei nur Objekte mit einem hohen Maß an Investitionssicherheit aus. Diese erreichen wir außerorts durch die Regulierung der Baunutzungsverordnung, die gewissermaßen einen Bestands- bzw. Wettbewerbsschutz bietet. Im innerstädtischen Bereich lässt sich zusätzliche Sicherheit durch den Fokus auf 1a-Lagen oder marktdominante Standorte erreichen.

Unsere Hauptmieter bestehen überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Dazu zählen EDEKA, Lidl & Schwarz, Metro, REWE und Tengelmann. Diese großen Handelskonzerne verfügen alle über eine hohe Bonität und gehen grundsätzlich langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von über zehn Jahren ein. Für die Investoren bedeutet dies nachhaltig gesicherte Einkommensströme.

SPEZIALISIERUNG BRINGT VORTEILE

Wir managen rund 1,3 Mio. qm Mietfläche in ganz Deutschland. Durch die Erfahrung aus unserer täglichen Arbeit und durch ein professionelles Research können wir die Trends im Einzelhandel, die Entwicklungen von Kundenpräferenzen und der Wettbewerbslandschaft frühzeitig aufgreifen. Unsere Mieter profitieren davon, dass wir Sie so gut kennen. Sie haben mit der Hahn Gruppe einen Partner, der sie durch ein aktives Immobilienmanagement direkt am Standort dabei unterstützen kann, ihre Ziele zu erreichen. Gemeinsam mit den Handelsunternehmen werden Lösungen erarbeitet, die die Kundenfreundlichkeit des Objektes erhöhen. Parkplätze, Wegeführung, Standortvermarktung – die Interaktion zwischen Betreiber und Immobilienmanager ist vielfältig. Lösungen, die die Kundenfrequenz erhöhen, sorgen für zufriedene Mieter, und das wiederum liegt ganz im Interesse unserer Anleger. So bleibt der Wert des Standortes bzw. Investments erhalten und durch die Schaffung von Mieterhöhungspotenzialen wird der Grundstein für nachhaltige Wertsteigerungen gelegt.



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 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 fondsbasierte Investmentprodukte aus dem Segment der 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.



NEU AUFGESTELLT

Bewährtes Geschäftsmodell bleibt im Fokus

Interview mit den beiden Vorständen der Hahn Gruppe, Dr. Michael Nave und Thomas Kuhlmann



DR. MICHAEL NAVE

Vorstandsvorsitzender
Diplom-Kaufmann, Jahrgang 1960

Verantwortlich für das Immobilienmanagement sowie Zentralfunktionen

Zu Beginn des neuen Geschäftsjahres wurde Herr Dr. Michael Nave zum neuen Vorstandsvorsitzenden berufen. Darüber hinaus ist eine Kooperation mit der Schweizer UNIMO Gruppe beschlossen worden. Im aktuellen Interview geben die beiden Vorstände Dr. Michael Nave und Thomas Kuhlmann Auskunft zur weiteren Strategie der Hahn Gruppe.

Herr Dr. Nave, Sie haben am 1. Februar 2010 den Vorstandsvorsitz angetreten. Was genau macht den Reiz dieser neuen Aufgabe aus?

Nave: Die Hahn Gruppe ist ja keine völlig Unbekannte für mich. Wir sind schon in den vergangenen Jahren Geschäftspartner gewesen. Einige der heute durch Hahn gemanagten Immobilien wurden durch die UNIMO Gruppe entwickelt. Was mich damals wie heute beeindruckt hat, ist die hohe Qualität, mit der die unterschiedlichen Wertschöpfungsstufen im Management von Einzelhandelsimmobilien durch die Hahn Gruppe abgedeckt werden. Die Logik, die dahinter steckt, ist einfach. Wer Immobilien in seinen eigenen

Investmentvehikeln platziert, der muss und will mit den Immobilien langfristig arbeiten. Dazu bedarf es einer hohen Professionalität. Immobilienprobleme müssen frühzeitig gelöst werden, sonst kommen sie früher oder später wieder zu einem zurück.

Wie ist das zu verstehen?

Kuhlmann: Unser Ziel als Asset Manager ist es, das Immobilienvermögen langfristig zu steigern. Wenn eine Immobilie bei privaten oder institutionellen Anlegern platziert wurde, geht die Arbeit erst los. Ein durchgängiges Immobilienmanagement, bestehend aus Asset-, Property- und gegebenenfalls Center-Management ist notwendig, um den Wert des Investments zu erhalten und zu steigern. Eigentümervertreter sind die Fonds Manager, bei denen die Informationen zusammenlaufen und notwendige Maßnahmen initiiert werden. Die Maxime ist klar: Der Kunde bzw. Investor steht im Mittelpunkt unseres Handelns. Nur so können wir langfristig erfolgreich sein.

THOMAS KUHLMANN

Vorstandsmitglied
Betriebswirt, Immobilienökonom,
Jahrgang 1970

Verantwortlich für das Fonds Management, Rechnungswesen und Finanzierung



Nave: Ganz genau. Es geht nicht um die Wahrnehmung kurzfristiger Opportunitäten. Platzieren wir eine Problemimmobilie bei unseren Kunden, dann mag das kurzfristig die Erlöse steigern. Langfristig setzen wir aber gute Kundenbeziehungen aufs Spiel, weil wir in den Folgejahren für die Performance geradestehen müssen.

Nun hat die UNIMO, der neue Kooperationspartner und Immobilienentwickler, ja eher ein Geschäftsmodell, welches auf kurzfristige Wertsteigerungen abzielt.

Nave: Das Projektentwicklungsgeschäft baut naturgemäß stärker auf den kurzfristigen Erfolg auf, da die Immobilien nicht langfristig im Management gehalten werden. Der Planungshorizont unterscheidet sich, nicht aber das Handwerkszeug. Gerade bei der regelmäßig notwendigen Optimierung, sei es Revitalisierung oder Redimensionierung, sind die Anforderungen an das Immobilien-Know-how ähnlich hoch.

Wie wird sich die strategische Kooperation mit der UNIMO nun genau auswirken?

Nave: Wir sehen in der Kooperation die Grundlage für eine langfristig erfolgreiche Zusammenarbeit. Es geht hier weniger um die kurzfristige Nutzung von Synergien als um die Wahrnehmung von Wachstumschancen für die Hahn Gruppe. Großflächige Einzelhandelsimmobilien sind als Investment sehr erfolgreich. Dies wird auch in Zukunft so bleiben. Die Verfügbarkeit passender Objekte ist allerdings begrenzt. Durch die Zusammenarbeit mit UNIMO gewinnt die Hahn Gruppe einen optionalen Zugang zu zusätzlichen Beschaffungsvolumina: bei großflächigen Einzelhandelsimmobilien, aber insbesondere auch im Segment der Highstreet-Immobilien und Shopping-Center.

Kuhlmann: Dies ist ein logischer Schritt. Er erlaubt es uns, zusätzliche Fondsprodukte zu konzipieren und neue Investorenkreise anzusprechen, ohne unsere Kernkompetenz „Einzelhandel“ in Frage zu stellen. Wir haben in den letzten Jahren ein hohes Wachstumstempo

vorgelegt. Über unser Fondsgeschäft lassen sich mittlerweile Investmentvolumen von 300–400 Millionen Euro platzieren. Für weiteres Wachstum im etablierten Segment bleibt da wenig Raum. Das Transaktionsvolumen im großflächigen Einzelhandel ist begrenzt. Was wir auf keinen Fall machen wollten, war, bei der Immobilienqualität Abstriche in Kauf zu nehmen. Auch Investments im Ausland erscheinen uns derzeit nicht attraktiv. Wir haben uns alternativ dazu entschlossen, eine Ausweitung unserer Ankaufskriterien auf neue Einzelhandels-Objekttypen zuzulassen. Unsere Produkte stehen damit weiterhin für langfristig gesicherte Cashflows mit bonitätsstarken Mietern. Natürlich werden wir aber auch in Zukunft weiterhin Fonds mit ausschließlich großflächigen Einzelhandelsimmobilien auflegen.

Planen Sie bei den neuen Objekttypen ebenfalls die Marktführerschaft zu erreichen?

Nave: Da muss man realistisch sein. Das wird uns auf absehbare Zeit nicht gelingen. Es ist aber auch nicht notwendig. Es reicht, dass wir die notwendige Immobilienkompetenz bei uns im Hause haben, um mit diesen Immobilien für unsere Anleger erfolgreich arbeiten zu können. Wir wissen auch, wie man mit den Mietern verhandelt. Viele davon sind überdies dieselben wie bei unseren bisherigen Objekten.

Das Geschäftsmodell der Hahn Gruppe bleibt unverändert bestehen?

Nave: Absolut. Daran ändert sich nichts. Wir setzen auf Kontinuität und auf Wachstum. Das liegt im Interesse unserer Aktionäre und Geschäftspartner. Der kontinuierliche Ausbau des verwalteten Vermögens macht die Hahn Gruppe zu einem breit aufgestellten, finanz- und ertragsstarken Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien.

Wird die UNIMO als zukünftiger Großaktionär verstärkt ihre Interessen durchdrücken?

Nein, davon kann keine Rede sein. Natürlich halten wir die notwendigen Corporate-Governance-Richtlinien ein, sodass immer ein Handeln im Interesse der Hahn Gruppe gewährleistet ist. Die Ankaufpreise der Fonds ermöglichen durch Wertgutachten den Drittvergleich.

Wie sehen Sie die Absatzentwicklung ihrer Immobilienfonds in 2010?

Kuhlmann: Die Nachfragesituation ist sehr vielversprechend. Das Privatkundengeschäft hat sich bereits im vergangenen Jahr sehr gut entwickelt. Unsere Klientel, semi-professionelle Anleger mit hohen Zeichnungssummen, hat das vergangene Jahr für antizyklische Investments genutzt. In diesem Jahr sollten



„Die beiden vergangenen Jahre waren von der Ertragsseite her absolut unbefriedigend. Unser oberstes Ziel in diesem Geschäftsjahr wird es sein, die Hahn Gruppe zurück zur Profitabilität zu führen.“

die Erholungstendenzen bei den Immobilienpreisen deutlicher sichtbar werden. Das wird zu einer verstärkten Rückkehr der institutionellen Fondskunden führen.

Und die Wirtschaftskrise?

Nave: Der deutsche Einzelhandel hat sich im internationalen Vergleich wirklich gut behauptet. Eine unerwartet stabile Kundennachfrage und eine hohe Wettbewerbsfähigkeit des Handels haben kaum zu Geschäftsaufgaben geführt. Entsprechend entwickeln sich die Mieten stabil. Strukturellen Wandel wird es aber immer geben. Unsere erfolgreiche Revitalisierung des ehemaligen Hertie-Standorts Erkrath zeigt beispielsweise, dass man sie immobilienseitig erfolgreich lösen kann. Bereits vier Monate vor der geplanten Eröffnung ist das neu konzipierte Fachmarktzentrum fast vollständig vermietet.

Wie sehen Sie zusammenfassend die mittelfristige Ertragsentwicklung des Konzerns?

Nave: Die beiden vergangenen Jahre waren von der Ertragsseite her absolut unbefriedigend. Unser oberstes Ziel in diesem Geschäftsjahr wird es sein, die Hahn Gruppe zurück zur Profitabilität zu führen. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Wir müssen aber die Effizienz steigern: Kurze Entscheidungswege, eine klare Aufgabenverteilung und eine bessere Verzahnung

zwischen Immobilien- und Fonds-Management sind wichtige Zielvorstellungen. Wenn wir diese Eigenschaften zu unseren Stärken machen, dann werden wir in Zukunft noch erfolgreicher sein.

Im Aktienkurs spiegeln sich diese Aussichten noch nicht wider? Wo sehen Sie den fairen Kurs?

Nave: Erstmal werde ich alles tun, um das Unternehmen nachweislich erfolgreicher zu machen. Eine Steigerung der Assets under Management, der wiederkehrenden Managementenerträge und nicht zuletzt des Gewinns sind wichtige Parameter, an denen wir zukünftig gemessen werden wollen. Wir werden in den kommenden Monaten unsere Segmentierung überdenken und anpassen. Mit größtmöglicher Transparenz soll es unseren Anlegern möglich werden, eine noch bessere Einschätzung unserer Geschäftsentwicklung zu gewinnen. Damit wollen wir langfristig Vertrauen aufbauen. Klar ist aber auch, dass wir deutlich in die Gewinnzone zurückkehren müssen, um eine nachhaltig höhere Bewertung zu erreichen. Dass die UNIMO respektive meine Person an die Hahn-Aktie glauben, zeigt sich in dem Zeichnungspreis von 5,50 Euro bei der für dieses und das nächste Jahr vereinbarten Kapitalerhöhung.

Herr Dr. Nave, Herr Kuhlmann, vielen Dank für das Gespräch.

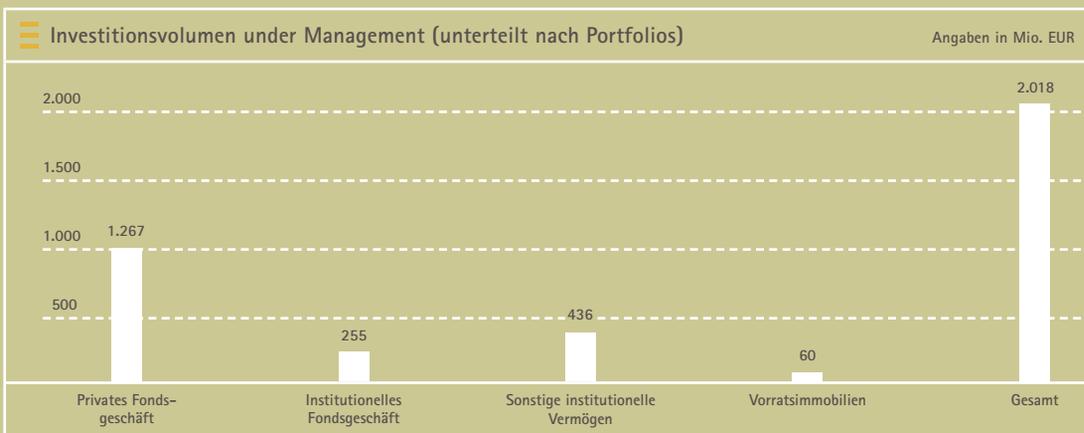
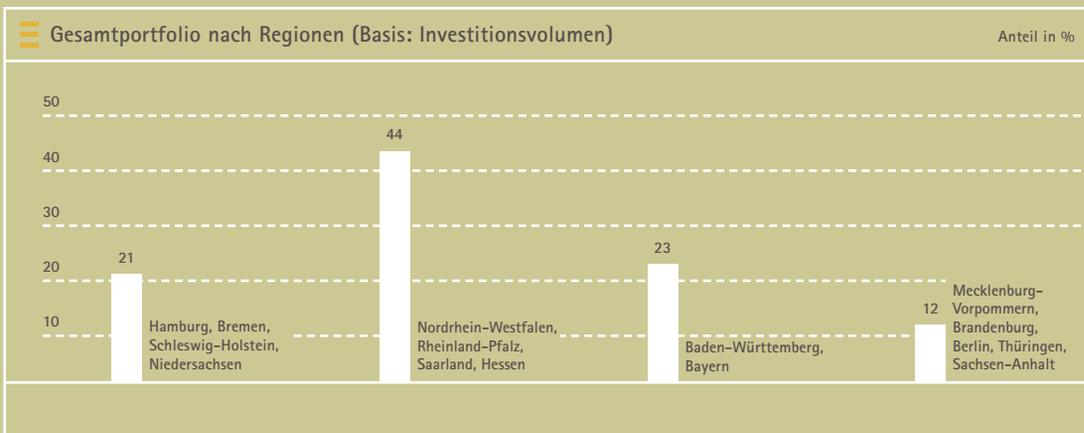
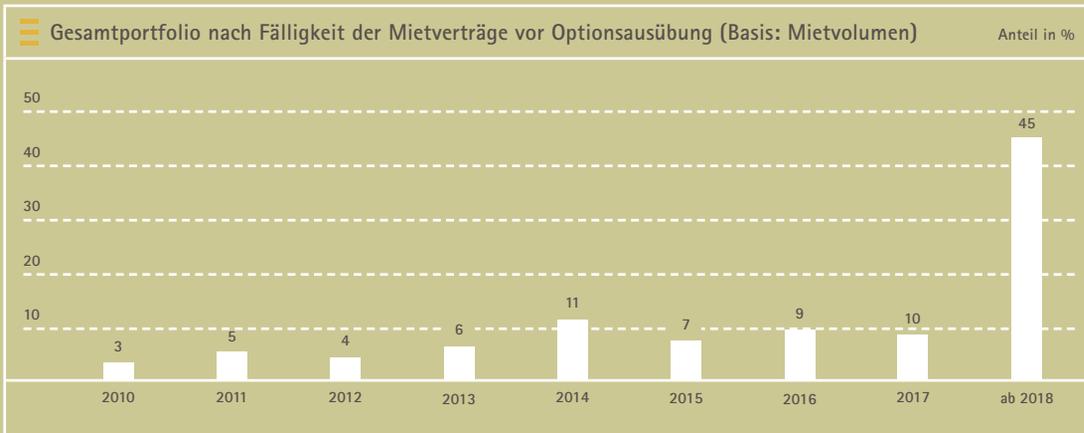
„In 2010 sollten die Erholungstendenzen bei den Immobilienpreisen deutlicher sichtbar werden. Das wird zu einer verstärkten Rückkehr der institutionellen Fondskunden führen.“



IMMOBILIENVERMÖGEN *under Management*

Zum 31. Dezember 2009 hatte die Hahn Gruppe insgesamt 147 Immobilienobjekte mit einem Investitionsvolumen von rund 2,02 Mrd. Euro im Management. Die verwaltete Mietfläche betrug über 1,3 Mio. qm. Daraus resultierte ein jährliches Mietvolumen von 142 Mio. Euro.

Die Vermietungsquote lag zum Jahresende bei 97,6 Prozent. Die Neu- und Nachvermietungsleistung im abgelaufenen Kalenderjahr betrug rund 47.200 qm.

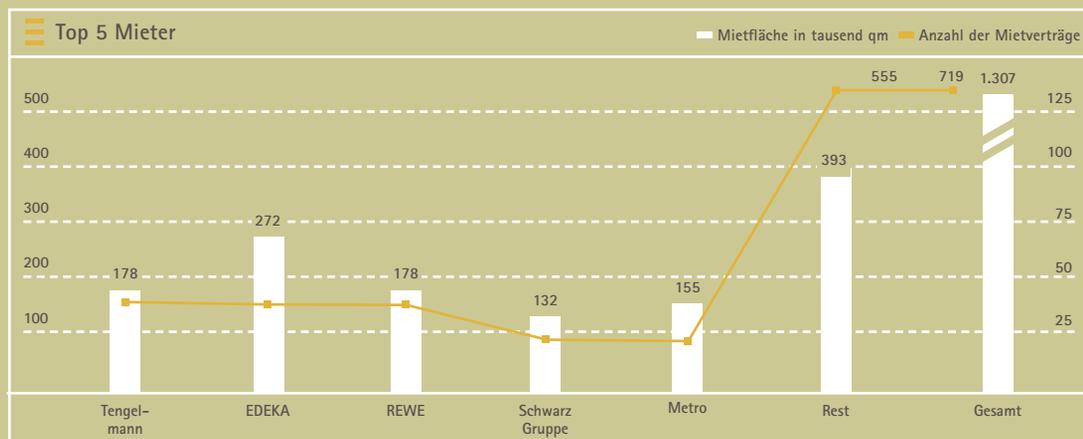


Die fünf größten Standorte:

Objekt	Objekttyp	Mietfläche in qm	Vermietungsquote in %	Zugang	Baujahr/ letztes Re-furbishment	Investment in Mio. EUR
Friedrichshafen						
Bodenseecenter	Fachmarktzentrum	40.000	100	2003	2003	40 – 50
Fulda Kaiserwiesen	Fachmarktzentrum	36.000	100	2004	2004	50 – 60
Rathaus Center						
Dietzenbach	Shopping-Center	22.000	99,7	2007	2008	50 – 60
Nordhorn	Fachmarktzentrum	33.000	100	2008	2008	40 – 50
Oberhausen	Fachmarktzentrum	16.000	98,1	1987	1987	40 – 50

Gesamtportfolio nach Branchen (Basis: Mieterträge)	in %
SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte	53
Baumärkte	25
Fachmärkte/ Einzelhandel/ Dienstleistungen	17
Sonstige (Büro/ Wohnen)	5
Gesamt	100

Kennzahlen Immobilienportfolio	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Vermietungsquote in %	97,6	98,2	96,8
Verwaltete Mietfläche in qm	1.307.000	1.287.000	1.449.000
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in TEUR	142.006	141.712	155.194
Immobilienstandorte Anzahl	147	144	163
Assets under Management in Mrd. EUR	2,02	2,01	2,16



Rund 47 Prozent der verwalteten Mietflächen sind der Lebensmittelbranche zuzuordnen. Weitere rund 31 Prozent werden von Baumärkten genutzt. 13 Prozent entfallen auf weitere Fachmärkte. Die restlichen 9 Prozent verteilen sich auf sonstige Nutzungsarten wie Gastronomie, Shops, Büro oder Wohnen. Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge liegt bei über acht Jahren.





DIETZENHAC

ES' AFE DA QUANDO?





Lagebericht
2009

Geschäft und Rahmenbedingungen

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG mit ihren Tochtergesellschaften, zusammengefasst Hahn Gruppe, ist ein Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien. Sie konzipiert Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Zu diesem Zweck erwirbt und veräußert die Hahn Gruppe Immobilien bzw. Anteile an Immobilienobjekten. Im Sinne eines ganzheitlichen Asset Managements betreut die Hahn Gruppe die Immobilieninvestments über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Dazu ist ein umfangreiches Leistungsspektrum erforderlich, welches durch die einzelnen Fachbereiche erbracht wird. Ziel des Unternehmens ist es, das verwaltete Vermögen kontinuierlich zu erhöhen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementerträgen bildet. Um zusätzliche Ertragschancen zu realisieren, beteiligt sich die Hahn Gruppe auch an aufgelegten Immobilienfonds über Co-Investments.

Der Konzern setzt sich aus den drei Geschäftsbereichen Trading, Management und Investment zusammen.

Im Segment Trading werden Immobilien bzw. Anteile an Immobilienobjekten erworben und veräußert. Während der Fondskonzeption werden die Immobilien vorübergehend im Vorratsvermögen gehalten. Die Vermarktung der Immobilienfonds erfolgt ebenfalls im Segment Trading. Alle Aktivitäten werden in der HAHN Trading GmbH abgebildet.

Das Segment Management erbringt sämtliche immobiliennahen Serviceleistungen sowie das Management der Immobilienfonds. Die Funktionen sind zusammengefasst in den Gesellschaften HAHN Asset Management GmbH, HAHN Property Management GmbH und HAHN Fonds Management GmbH.

Das Segment Investment bildet die Co-Investments und Minderheitsbeteiligungen der Hahn Gruppe an den Immobilienobjekten ab, die durch das Fonds Management verwaltet werden. Zusätzlich zu diesen Co-Investments werden in geringem Umfang eigene, konsolidierte Immobilieninvestments in diesem Segment abgebildet. Die Vermögenswerte werden in der Gesellschaft HAHN Investment GmbH zusammengefasst.

Struktur

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist die Holding des Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Zu den angegliederten Zentralfunktionen zählen Portfolio Management, Rechnungswesen, Finanzierung, Recht, Personalwesen, IT und Investor Relations.

Unter dem Dach der Holding sind drei operativ tätige Tochtergesellschaften tätig: HAHN Asset Management GmbH, HAHN Property Management GmbH und HAHN Fonds Management GmbH. Ihre Anteile werden jeweils vollständig von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG gehalten. Daneben existieren weitere nicht operativ tätige Tochtergesellschaften. Die Immobilienbestände werden über Objektgesellschaften geführt. Eine vollständige und detaillierte Aufstellung des Anteilsbesitzes kann dem Konzernanhang entnommen werden.

Zum Aufgabengebiet der HAHN Asset Management GmbH zählen u. a. alle Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung und Wertsteigerung der verwalteten Immobilienobjekte. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für die Neu- und Nachvermietung verantwortlich und übernimmt die Entwicklung – 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 Shopping-Center. Die Abwicklung aller Ankaufs- und Verkaufstätigkeiten verantwortet schließlich das Einkaufs-/Verkaufsteam.

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.

Personelle Veränderungen von Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen

Als zeitweisen Stellvertreter des wegen Krankheit verhinderten Vorstandsmitglieds Norbert Kuhn hat der Aufsichtsrat das damalige Aufsichtsratsmitglied Robert Löer berufen. Die Vorstandstätigkeit begann am 25. Februar und endete am 31. Juli 2009. Zum 1. August 2009 wurde Thomas Kuhlmann vom Aufsichtsrat als neues Mitglied des Vorstands eingesetzt. Thomas Kuhlmann verantwortete zuletzt als Geschäftsführer der HAHN Fonds Management GmbH das private und institutionelle Immobilienfondsgeschäft. Das bisherige Vorstandsmitglied Norbert Kuhn ist zum 31. Juli 2009 aus dem Vorstand ausgeschieden.

Gemäß Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 26. Mai 2009 wurde der Aufsichtsrat auf drei Mitglieder verkleinert. Mit Wirkung des Eintrags der Satzungsänderung vom 7. August 2009 ist Robert Löer aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Unternehmenssteuerung

Das Steuerungssystem der Hahn AG basiert auf einem Management-Informationssystem, welches die Konzern-ebene 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 System 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 Risikomanagementsystem des Konzerns ein und sind zugleich die Informationsgrundlage für die operativen Tochtergesellschaften Asset-, Property- und Fonds-Management.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland ist im Jahr 2009 infolge der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise erstmals seit sechs Jahren zurückgegangen. Nachdem die deutsche Wirtschaft 2008 in die stärkste Rezession seit der Nachkriegszeit geraten war, konnte sie sich vom zweiten Quartal 2009 an langsam stabilisieren. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ergibt sich gleichwohl für das Jahr 2009 insgesamt ein Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 5,0 Prozent. In den Vorjahren 2008 und 2007 war das BIP noch um 1,3 Prozent beziehungsweise um 2,5 Prozent gestiegen. Der letzte negative Wachstumswert war im Jahr 2003 verzeichnet worden. Damals war die Wirtschaft Deutschlands jedoch nur um 0,2 Prozent geschrumpft.

Der Einbruch des Außenhandels im Jahr 2008 setzte sich auch 2009 fort und bremste die wirtschaftliche Entwicklung weiter. Im Vergleich zum Vorjahr wurden diesmal allerdings seit 1993 zum ersten Mal real weniger Exporte als im Vorjahr verzeichnet. Die Exporte, die 2008 preisbereinigt noch um 3,9 Prozent gestiegen waren, brachen 2009 um 14,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr ein. Die preisbereinigten Importe gingen im Vergleich zum Vorjahr (+ 5,2 Prozent) um 8,9 Prozent zurück. Insgesamt leistete der Außenhandel 2009 preisbereinigt mit - 3,4 Prozentpunkten wiederum einen negativen Wachstumsbeitrag (Vorjahr: - 0,3 Prozentpunkte).

Der Wachstumsbeitrag der inländischen Verwendung am Bruttoinlandsprodukt belief sich auf - 1,7 Prozentpunkte. Neben dem Einbruch im Außenhandel trug auch der mit - 2,4 Prozentpunkten negative Wachstumsbeitrag der Bruttoinvestitionen, die 2009 preisbereinigt um 12,5 Prozent niedriger ausfielen als im Jahr zuvor, zum Rückgang bei. 2008 waren die Bruttoinvestitionen zum Vorjahr noch um 6,1 Prozent gestiegen. Die Ausrüstungsinvestitionen, die erstmals seit sieben Jahren zurückgingen, erlebten mit einem Minus von 20 Prozent einen regelrechten Einbruch. Noch 2008 hatten die Ausrüstungsinvestitionen im Vorjahresvergleich um 5,3 Prozent und 2007 sogar um 6,9 Prozent zugenommen. Die Bauinvestitionen sanken 2009 leicht um 0,7 Prozent.

Die Konsumausgaben lagen 2009 preisbereinigt um 0,9 Prozent höher als im Vorjahr und leisteten damit einen positiven Beitrag von 0,7 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum. Der Staatskonsum nahm mit einem Plus von 2,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu. Bei den privaten Konsumausgaben betrug der Zuwachs gegenüber 2008 preisbereinigt immerhin 0,4 Prozent. Allerdings ist hier der Effekt der sogenannten Abwrackprämie zu beachten, der in diesem Wert enthalten ist. Die staatliche Förderung von Pkw-Käufen belief sich für das Gesamtjahr auf 5 Mrd. Euro. Als Folge kauften private Haushalte Kraftfahrzeuge im Wert von rund 74 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 23 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Nach Abzug dieses Effekts verzeichneten die privaten Konsumausgaben einen Rückgang um 0,5 Prozent.

Nachdem die Erwerbstätigkeit im letzten Jahr den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung 1990 erreicht hatte, ist die Zahl der Erwerbstätigen 2009 erstmals seit 2005 wieder gesunken. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2009 von 40,24 Millionen Erwerbstätigen erbracht, deren Zahl damit um 37.000 Personen oder 0,1 Prozent niedriger lag als im Jahr zuvor. 2008 hatte die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr noch um 582.000 Personen (+ 1,5 Prozent) zugenommen. Der Rückgang im Jahr 2009 fiel angesichts der wirtschaftlichen Rezession allerdings noch relativ moderat aus, wozu insbesondere die deutliche Verringerung der Arbeitsstunden beigetragen hatte. Die Zahl der Erwerbslosen erhöhte sich im Jahresdurchschnitt 2009 nach vorläufigen Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung um 169.000 auf 3,31 Millionen Personen. Dies entspricht einem Anstieg um 5,4 Prozent.

☰ Hahn-Konzern

Zentralfunktionen Portfolio Management, Rechnungswesen / Controlling,
Finanzierung, Recht, Investor Relations

Geschäftsbereiche	Trading	Management	Investment
	Verkauf von Immobilien oder Anteilen an Objektgesellschaften Vermarktung von Fonds	Asset Management Property Management Fonds Management	Co-Investments Eigene Investments

Gesellschaften	HAHN Trading GmbH	HAHN Asset Management GmbH HAHN Property Management GmbH HAHN Fonds Management GmbH	HAHN Investment GmbH
-----------------------	-------------------	---	----------------------

☰ Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Veränderung in Prozent gegenüber dem Vorjahr, preis- und kalenderbereinigt, verkettet	+1,9	+3,5	+1,4	+0,0	-0,2	+0,7	+0,9	+3,4	+2,6	+1,0	-5,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Januar 2010 (Pressemitteilung Nr. 012 vom 13.01.2010)

Der Verbraucherpreisindex hat im Jahresdurchschnitt 2009 in Deutschland um lediglich 0,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr zugelegt. Dies entsprach der geringsten Inflationsrate seit der Wiedervereinigung. Nachdem die Teuerungsrate im Jahr 2008 mit durchschnittlich 2,6 Prozent den höchsten Stand seit 1994 erreicht hatte, bremsten 2009 insbesondere Preisrückgänge in den Bereichen Energie und Nahrungsmittel den Preisauftrieb.

Einzelhandelsmarkt

Der Umsatz des deutschen Einzelhandels lag im Jahr 2009 nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes nominal um 2,4 Prozent unter dem Wert des Vorjahres. Real ergibt sich für 2009 ein Umsatzrückgang um 1,8 Prozent gegenüber 2008.

2009 war die Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel von der Verunsicherung der privaten Verbraucher vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rezession geprägt. Der reale Rückgang um 1,8 Prozent gegenüber 2008 ist im Vergleich zum Vorjahr (-0,4 Prozent) deutlicher ausgeprägt, was auf den geringen Anstieg der Verbraucherpreise zurückzuführen ist, die sich im Jahresverlauf 2009 um lediglich 0,4 Prozent erhöhten. Im Unterschied zu den Vorjahren 2008 und 2007 stiegen die in nominalen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte 2009 um 0,5 Prozent und damit etwas stärker als das verfügbare Einkommen, das sich um 0,4 Prozent erhöhte. Die Sparquote blieb mit 11,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr unverändert hoch.

Von den ungünstigen Rahmenbedingungen besonders betroffen war der Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln, der real 1,9 Prozent und nominal 2,2 Prozent weniger umsetzte als im Vorjahr. Die größten Umsatzeinbußen entfielen dabei mit einem realen Rückgang von 6,7 Prozent auf den sonstigen Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (beispielsweise Waren- und Kaufhäuser). Im Internet- und Versandhandel ging der Umsatz 2009 real um 5,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück. Auch der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren (-2,1 Prozent) sowie der sonstige Facheinzelhandel (-2,0 Prozent) nahmen 2009 real ab. Zudem verlor der Einzelhandel mit Einrichtungsgegenständen, Haushaltsgeräten und Baubedarf real 0,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Umsatzsteigerungen im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln konnten allerdings in der Kosmetik und dem pharmazeutischen und medizinischen Einzelhandel mit Zuwächsen von 2,3 Prozent (nominal) und 1,2 Prozent (real) verbucht werden.

Auch der Handel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren setzte 2009 weniger um als im Vorjahr. Die Umsätze nahmen nominal um 1,8 Prozent, real hingegen um 1,6 Prozent gegenüber 2008 ab. Am stärksten fiel der Rückgang im Facheinzelhandel mit Lebensmitteln aus, dessen Umsätze real um 3,4 Prozent und nominal um 2,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr sanken. Vergleichsweise stabil entwickelte sich der Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (beispielsweise Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte) mit einem realen Rückgang von 1,4 Prozent gegenüber 2008.

Immobilien-Investmentmarkt

International

Die Entwicklung an den globalen Immobilien-Investmentmärkten war im Jahresverlauf 2009 nach wie vor stark durch die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. Das unabhängige Forschungsinstitut Real Capital Analytics (RCA) bezifferte das globale Immobilien-Investitionsvolumen des Jahres 2009 auf annähernd 241 Mrd. US-Dollar. Dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 35 Prozent – und zugleich nur noch etwas mehr als einem Viertel des im Rekordjahr 2007 erreichten Transaktionsvolumens.

Nur in wenigen Ländern fiel das Transaktionsvolumen 2009 höher aus als im Vorjahr. Ungeachtet des starken Einbruchs im Vergleich zum Vorjahr sind jedoch positive Tendenzen erkennbar. Das globale Transaktionsvolumen erreichte im ersten Quartal seinen niedrigsten Wert, stieg aber in den folgenden Quartalen jeweils an. In der Hälfte der von RCA analysierten Länder war das zweite Halbjahr 2009 von stärkeren Aktivitäten geprägt als das erste.

In Europa wuchs das Transaktionsvolumen ebenfalls in drei aufeinanderfolgenden Quartalen. Im Gesamtjahr 2009 summierte es sich nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) auf fast 70 Mrd. Euro, wovon allein 25 Mrd. Euro auf das vierte Quartal entfielen. Dies wird als Zeichen dafür gewertet, dass sich das Investorenvertrauen seit dem Erreichen des historischen Tiefpunktes Anfang 2009 signifikant verbessert hat.

Deutschland

Am deutschen Immobilien-Investmentmarkt hat sich laut JLL die seit dem Sommer spürbare Belebung auch im vierten Quartal fortgesetzt, ohne dass es jedoch zu einer Jahresendrallye gekommen wäre. Mit 3,2 Mrd. Euro lag das Transaktionsvolumen des vierten Quartals etwas unter dem des dritten. Insgesamt beliefen sich die Investmentumsätze in Deutschland 2009 auf 10,35 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies einen signifikanten Rückgang um 47 Prozent dar.

Hinsichtlich der Nutzungsarten erreichten Büroimmobilien mit einem Anteil von rund 42 Prozent (4,3 Mrd. Euro) den größten Anteil am Gesamttransaktionsvolumen. Einzelhandelsimmobilien folgten mit 28 Prozent (2,9 Mrd. Euro) an zweiter Stelle. Gemischt genutzte Immobilien sowie Lager- und Logistikimmobilien erreichten nur Anteile von 7 beziehungsweise 5 Prozent.

Fast 90 Prozent des 2009 investierten Kapitals stammten von deutschen Investoren. Ausländische Investoren kauften im Laufe des Jahres für rund 1,2 Mrd. Euro Immobilien in Deutschland, parallel dazu trennten sie sich aber auch von Objekten mit einem Gesamtvolumen von fast 2,7 Mrd. Euro, sodass sich der Anlagebestand ausländischer Investoren in Deutschland per saldo deutlich verringerte.

Die durchschnittliche Transaktionsgröße ging JLL zufolge weiter bis auf rund 16 Mio. Euro zurück. Rund 9 Mrd. Euro beziehungsweise 87 Prozent des Gesamtvolumens waren Transaktionen mit Einzelobjekten zuzurechnen. Portfoliotransaktionen erreichten insgesamt nur noch ein Volumen von 1,3 Mrd. Euro.

Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt

International

Die mit Einzelhandelsimmobilien in den kontinentaleuropäischen Ländern realisierten Investmentumsätze des Jahres 2009 beliefen sich laut JLL auf 7,3 Mrd. Euro und lagen damit um mehr als 40 Prozent niedriger als 2008. Bemerkenswert ist jedoch der starke Umsatz im vierten Quartal, der mit rund 2,5 Mrd. Euro fast 40 Prozent über dem Ergebnis des dritten Quartals lag. Die Analyse umfasste alle Investitionen in Shopping-Center, Fachmarktzentren und Factory Outlets; unberücksichtigt blieben Geschäftshäuser in Einkaufsstraßen sowie Transaktionen von weniger als 5 Mio. Euro.

Im Fokus der Investoren standen erneut Shopping-Center, auf die 4,8 Mrd. Euro beziehungsweise 66 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen. Als stärkste Investorengruppe identifizierte JLL institutionelle Investoren. Besonders aktiv waren Fondsgesellschaften, die 1,8 Mrd. Euro in Einzelhandelsimmobilien investierten – davon allein 500 Mio. Euro in Deutschland, dem aktivsten kontinentaleuropäischen Retail-Investmentmarkt des Jahres. Auf der Verkäuferseite dominierten vor allem nicht börsennotierte Projektentwickler und Immobilienunternehmen, die insgesamt Objekte für 2,9 Mrd. Euro veräußerten. Der Anteil der grenzüberschreitenden Transaktionen ging weiter zurück und lag 2009 nur noch bei 40 Prozent, wobei JLL für 2010 in diesem Punkt eine Trendwende prognostiziert.

Deutschland

Das am deutschen Immobilien-Investmentmarkt mit Handelsimmobilien erzielte Transaktionsvolumen betrug 2009 nach Analysen von JLL etwa 2,92 Mrd. Euro und damit weniger als die Hälfte des Vorjahreswertes (6,05 Mrd. Euro). Dabei wurden alle Kategorien von Handelsimmobilien wie Geschäftshäuser in innerstädtischen 1a-Lagen, Shopping-Center und Fachmarktprodukte berücksichtigt.

Ungeachtet des starken Rückgangs im Jahresvergleich zeichnet sich nach Einschätzung der Analysten jedoch seit Mitte 2009 ein unverkennbarer Aufwärtstrend ab. So wurden 60 Prozent des Transaktionsvolumens im zweiten Halbjahr realisiert. Das dritte Quartal war das umsatzstärkste und zugleich das erste seit vier Quartalen, in dem das Transaktionsvolumen die Grenze von 1 Mrd. Euro überschritt.

Als umsatzstärkste Asset-Klasse unter den Handelsimmobilien in Deutschland erwiesen sich 2009 Geschäftshäuser in innerstädtischen 1a-Lagen, deren Transaktionsvolumen sich auf 993 Mio. Euro summierte und damit gegenüber dem Vorjahreswert von 508 Mio. Euro fast verdoppelte. Das mit Shopping-Centern erzielte Transaktionsvolumen reduzierte sich um gut ein Viertel auf rund 819 Mio. Euro (Vorjahr: 1,11 Mrd. Euro), wobei in diesem Segment wegen der typischerweise über 50 Mio. Euro liegenden Losgrößen die hemmende Wirkung der erschwerten Finanzierungsbedingungen besonders stark zum Tragen kam. Aufgrund mehrerer zum Jahresende 2009 kurz vor dem Abschluss stehender Transaktionen rechnet JLL jedoch mit einem umsatzstarken ersten Quartal 2010.

Unter den Fachmarktprodukten registrierten die Analysten die stärkste Nachfrage bei großen Fachmarktzentren. Dass sich das Transaktionsvolumen dieser von Investoren nach wie vor wegen ihrer defensiven Qualitäten geschätzten Objekte mit rund 475 Mio. Euro (Vorjahr: 1,05 Mrd. Euro) dennoch mehr als halbiert hat, wird mit einem Mangel an geeigneten Angeboten begründet. Im Bereich der Supermärkte und Discounter entwickelte sich das Transaktionsgeschehen in den ersten drei Quartalen zunächst verhalten, steigerte sich jedoch im vierten Quartal deutlich und erreichte im Gesamtjahr letztlich rund 340 Mio. Euro (Vorjahr: 548 Mio. Euro).

Bei Warenhäusern blieben trotz der Insolvenzen von Karstadt und Woolworth größere Portfoliotransaktionen aus; stattdessen prägten Einzelverkäufe das Marktgeschehen. Das Jahresresultat betrug mit 205 Mio. Euro nicht einmal ein Zehntel des 2008 erreichten Transaktionsvolumens von 2,2 Mrd. Euro, das allerdings stark von der Arcandor-Transaktion bestimmt war.

Unter den am Einzelhandelsimmobilienmarkt vertretenen Investorengruppen waren offene Publikumsfonds mit einem Investitionsvolumen von rund 775 Mio. Euro die aktivste, gefolgt von Asset-/Fonds-Managern (360 Mio. Euro), geschlossenen Fonds (255 Mio. Euro), Privatinvestoren / Family Offices (249 Mio. Euro), Unternehmen (239 Mio. Euro) und Projektentwicklern (231 Mio. Euro). Nahezu 90 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen 2009 auf inländische Investoren, während 2008 ausländische Investoren noch mit einem Anteil von 60 Prozent die Mehrheit gebildet hatten.

Die Spitzenrenditen in 1a-Lagen ermittelte JLL für Shopping-Center und Geschäftshäuser in allen vier Quartalen 2009 durchgehend mit 5,75 Prozent beziehungsweise 4,25 Prozent. Bei Fachmarktzentren und einzelnen Fachmärkten kam es vom ersten zum zweiten Quartal zu leichten Anstiegen von 6,50 auf 6,75 Prozent beziehungsweise von 6,75 auf 7,00 Prozent, wobei das dann erreichte Niveau in der Folge bis zum Jahresende konstant blieb.

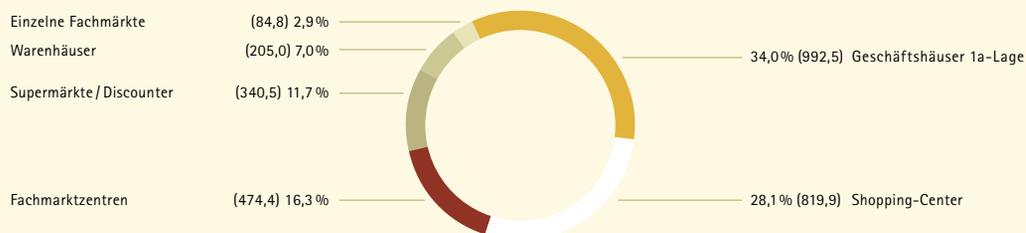
Anteil einzelner Immobilien-Nutzungsarten am Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen 2009

Nutzungsart	Anteil am Gesamttransaktionsvolumen in %
Büroimmobilien	42
Einzelhandelsimmobilien	28
Gemischt genutzte Objekte	7
Logistik-/Industrieimmobilien	5
Andere (Grundstücke, Hotels, Spezialimmobilien)	18

Quelle: Jones Lang LaSalle, 2010

Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien 2009 nach Objekttyp

Anteil am Gesamttransaktionsvolumen in % und in Mio. EUR Transaktionsvolumen



Quelle: Jones Lang LaSalle, 2010

Markt für indirekte Immobilienanlagen

Geschlossene Immobilienfonds

Die Entwicklung am Markt für Beteiligungsmodelle in Deutschland war im Jahr 2009 durch einen drastischen Einbruch des platzierten Eigenkapitals auf 5,5 Mrd. Euro geprägt, was im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang um 46,3 Prozent entspricht (Quelle: Feri EuroRating Services AG, „Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2010“). Differenziert man jedoch nach einzelnen Asset-Klassen und Initiatoren, zeichnet sich allerdings kein gleichmäßiger Rückgang des Gesamtmarktes ab, sondern eine Vielzahl unterschiedlicher, zum Teil auch gegenläufiger Entwicklungstrends.

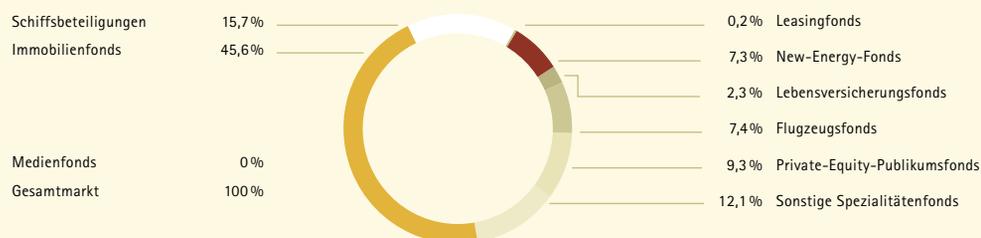
Das Segment der Immobilienfonds entwickelte sich 2009 im Vergleich zum Gesamtmarkt deutlich robuster. Zwar ging das Platzierungsvolumen der Immobilienfonds auf 2,5 Mrd. Euro zurück, nachdem es 2008 noch bei 3,5 Mrd. Euro gelegen hatte. Mit 27,4 Prozent war dieser Rückgang jedoch deutlich moderater als der des Gesamtmarktes der geschlossenen Fonds. Das Gesamtinvestitionsvolumen der geschlossenen Immobilienfonds einschließlich des aufgenommenen Fremdkapitals ging 2009 um rund ein Fünftel auf 4,4 Mrd. Euro zurück (Vorjahr: 5,6 Mrd. Euro).

Der Marktanteil der Immobilienfonds am Gesamtmarkt stieg deutlich an. Waren 2008 noch 34 Prozent des insgesamt platzierten Eigenkapitals auf Immobilienfonds entfallen, so waren es 2009 bereits 45,6 Prozent. New-Energy-Fonds konnten ihren Marktanteil von 2,9 Prozent im Jahr 2008 auf nunmehr 7,3 Prozent ebenfalls deutlich steigern. Der Marktanteil der Spezialitätenfonds erhöhte sich von 10,8 Prozent auf 12,1 Prozent. Die größten Marktanteilsverluste mussten die Schiffsfonds hinnehmen; ihr Marktanteil halbierte sich beinahe und erreichte 2009 nur noch 15,7 Prozent. Der Anteil der Private-Equity-Fonds am Gesamtmarkt reduzierte sich von 10,6 Prozent auf 9,3 Prozent.

Bemerkenswert stabil entwickelten sich die in Deutschland investierenden geschlossenen Immobilienfonds. Hier lag das platzierte Eigenkapital mit 0,96 Mrd. Euro im langfristigen Vergleich zwar erneut auf einem historischen Tiefstand, verminderte sich aber im Vergleich zum Niveau des Vorjahres (2008: 1,02 Mrd. Euro) nur noch geringfügig. Das Fondsvolumen der Deutschland-Immobilienfonds stieg nach dem deutlichen Rückgang im Vorjahr sogar wieder an; mit 1,9 Mrd. Euro lag es um knapp vier Prozent über dem Vorjahreswert.

Markt für Beteiligungsmodelle 2009 – Anteile einzelner Produktgattungen am Gesamtmarkt (nach platziertem Eigenkapital)

Produktgattung/Anteil am Gesamtmarkt in %



Quelle: Feri EuroRating AG, Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2010

Die Zahl der Initiatoren, die sich per saldo im Marktsegment der geschlossenen Deutschland-Immobilienfonds engagierten, änderte sich 2009 nur geringfügig; es war lediglich ein Initiator mehr als im Vorjahr. 22 neu in den Markt eingetretenen Anbietern standen 21 Unternehmen gegenüber, die 2009 nicht mehr aktiv waren.

Deutliche Veränderungen ergaben sich hinsichtlich der Anteile unterschiedlicher Nutzungsarten der Investitionsobjekte von geschlossenen Deutschland-Immobilienfonds. Klare Gewinner waren hier in Einzelhandelsimmobilien investierende Fonds, deren Anteil sich von 10,5 Prozent auf 32,2 Prozent mehr als verdreifachte.

Der Anteil der Büroimmobilien am Gesamtinvestitionsvolumen ging weiter zurück und erreichte 2009 nur noch 26,2 Prozent (Vorjahr: 27,4 Prozent). Ein deutlicher Rückgang war bei Wohnimmobilien zu beobachten, deren Anteil sich nach dem starken Wachstum in den Vorjahren von 26,1 Prozent auf 12,5 Prozent reduzierte. Sozialimmobilien, die im Vorjahr mit 24,8 Prozent sehr stark vertreten gewesen waren, kamen nur noch auf einen Anteil von 9,1 Prozent. Hotels erreichten einen Anteil von 4,3 Prozent (Vorjahr: 5,8 Prozent).

Immobilien-Spezialfonds

Laut Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verbuchten inländische Immobilien-Spezialfonds im Zeitraum 1. Januar bis 30. November 2009 einen Netto-Mittelzufluss in Höhe von rund 4,3 Mrd. Euro und damit mehr als das Doppelte des im entsprechenden Vorjahreszeitraum verbuchten Volumens (1,7 Mrd. Euro). Das verwaltete Fondsvermögen stieg im gleichen Zeitraum um fast 17 Prozent von 23,4 Mrd. Euro auf 27,3 Mrd. Euro an. Die Zahl der Immobilien-Spezialfonds in Deutschland erhöhte sich auf 135. Damit hat sich das Segment der Immobilien-Spezialfonds – wie schon im vorangegangenen Jahr – nicht nur robust in einem krisengeprägten Umfeld behaupten können. Vielmehr ist dieser Markt sogar deutlich gewachsen, was auf eine anhaltend starke Nachfrage institutioneller Investoren nach indirekten Immobilienanlagen hindeutet.



Quelle: Deutsche Bundesbank, Kapitalmarktstatistik

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Konzern

Die Umsatzerlöse im Konzern lagen bei 92,40 Mio. Euro. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (428,11 Mio. Euro) begründet sich in einem geringeren Transaktionsvolumen sowie reduzierten Mieterlösen – bei einem deutlich abgebauten Vorratsvermögen. Proportional rückläufig waren der Materialaufwand mit 82,22 Mio. Euro (Vorjahr: 400,71 Mio. Euro) und die Zinsaufwendungen. Die Personalaufwendungen nahmen von 6,72 Mio. Euro auf 7,41 Mio. Euro zu. Darin enthalten sind im Jahr 2009 einmalige Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von rund 1 Mio. Euro, die mit einem maßvollen Personalabbau verbunden waren.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen war ein Rückgang zu verzeichnen. Sie lagen bei 7,19 Mio. Euro, gegenüber 8,79 Mio. Euro im Vorjahr. Der trotz des Rückgangs gegenüber Normaljahren erhöhte Aufwand resultierte insbesondere aus einem Sonderaufwand im Rahmen der Platzierung des HAHN FCP in Höhe von 1,16 Mio. Euro.

Das operative Ergebnis (EBIT) ging zurück auf –3,25 Mio. Euro (Vorjahr: 13,57 Mio. Euro). Dieser Rückgang korrespondiert mit den geringeren Mieterlösen aus dem im Jahresdurchschnitt deutlich reduzierten angebotenen Immobilienvermögen. Die Mieterlöse betragen 7,91 Mio. Euro gegenüber 32,85 Mio. Euro im Vorjahr. Das Finanzergebnis verbesserte sich von –24,53 Mio. Euro auf –8,19 Mio. Euro. Es ist geprägt von niedrigeren Zinsaufwendungen, die mit dem abgebauten Vorrats- und Bestandsimmobilien zusammenhängen. Negativ wirkte sich eine Neubewertung bei den sonstigen finanziellen Vermögenswerten aus, die zu einer Wertberichtigung über 4 Mio. Euro führte. Das Ergebnis vor Steuern lag mit –11,44 Mio. Euro auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr (–10,96 Mio. Euro). Die Ertragsteuern beliefen sich auf +5,31 Mio. Euro (Vorjahr: 1,10 Mio. Euro). Das Konzernergebnis nach Steuern lag bei –6,13 Mio. Euro (Vorjahr: –9,87 Mio. Euro). Dies entsprach einem Ergebnis je Aktie von –0,51 Euro (Vorjahr: –0,82 Euro).

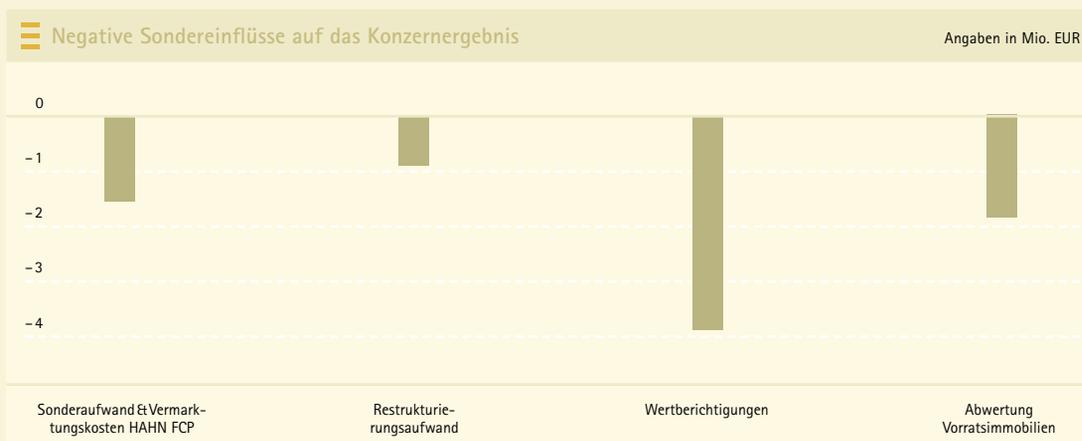
Geschäftsbereich Trading

Die Umsatzerlöse im Trading lagen bei 40,52 Mio. Euro (Vorjahr: 406,09 Mio. Euro). Die Umsätze aus der Veräußerung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen gingen auf 34,82 Mio. Euro zurück. Der Vergleichswert des Vorjahrs von 380,08 Mio. Euro war durch die Platzierung des Startportfolios für den HAHN FCP deutlich erhöht. Die Mieterlöse reduzierten sich von 29,41 Mio. Euro auf 4,48 Mio. Euro. Trotz einer erfolgreichen Platzierungstätigkeit gingen die Vertriebsprovisionen im Privatkundengeschäft um 5,5 Prozent auf 1,03 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 1,09 Mio. Euro). Dies begründete sich in geringeren Provisionsmargen.

2009 sind im Privatkundengeschäft Anteile an geschlossenen Immobilienfonds im Gesamtvolumen von rund 86 Mio. Euro vermarktet worden. Dies entspricht einem platzierten Eigenkapital in Höhe von 33 Mio. Euro. Beim HAHN FCP konnten neue Zeichnungszusagen in der Größenordnung von 40 Mio. Euro gewonnen werden. Das gezeichnete Eigenkapital lag zum Jahresende bei 165 Mio. Euro. Im Rahmen der Platzierung des HAHN FCP sind ein einmaliger Sonderaufwand und Vermarktungskosten entstanden. Der Aufwand betrug insgesamt 1,8 Mio. Euro.

Das operative Ergebnis (EBIT) des Geschäftsbereichs Trading ging aufgrund der niedrigeren Mieterlöse und Sonderaufwendungen für den HAHN FCP auf –2,32 Mio. Euro zurück (Vorjahr: +9,07 Mio. Euro). Das Finanzergebnis wurde durch die Wertberichtigungen auf langfristige Vermögenswerte in Höhe von 4 Mio. Euro belastet. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag bei –11,02 Mio. Euro, nach –6,28 Mio. Euro im Vorjahr.

Ertragslage Konzern		Angaben in TEUR		
		2009	2008	2007
Umsatzerlöse		92.402	428.107	129.956
Sonstige betriebliche Erträge		1.591	2.021	1.280
Materialaufwand		82.222	400.719	88.948
Personalaufwand		7.413	6.716	6.080
Übrige Aufwendungen		7.195	8.788	13.222
EBITDA		- 2.837	13.905	22.986
Abschreibungen		414	338	298
Finanzergebnis		- 8.194	- 24.531	- 11.735
Ergebnis vor Ertragsteuern		- 11.444	- 10.964	10.953
Ertragsteuern		5.310	1.098	3.891
Ergebnis nach Ertragsteuern		- 6.134	- 9.866	7.062



Segment Trading		Angaben in TEUR	
		2009	2008
Umsatz		40.516	406.086
EBIT		- 2.322	9.067
EBT		- 11.018	- 6.281
Vorratsimmobilien		60.346	68.568



Geschäftsbereich Management

Im Geschäftsbereich Management lagen die Umsatzerlöse bei nahezu unveränderten 7,96 Mio. Euro (Vorjahr: 8,05 Mio. Euro). Die stabile Entwicklung wurde durch einen Anstieg der wiederkehrenden gesicherten Erträge gestützt. Die Einmalserträge aus dem Asset Management waren hingegen rückläufig.

Im Asset Management reduzierten sich die Umsatzerlöse um 15,0 Prozent auf 1,86 Mio. Euro (Vorjahr: 2,19 Mio. Euro). Das vermittelte Neu- und Nachvermietungsvolumen erhöhte sich deutlich von 34.500 qm auf 47.200 qm. Der Anstieg der Vermietungsleistung war nur zum Teil umsatzrelevant, da diese Dienstleistung bei älteren Fonds-Management-Verträgen im Privatkundengeschäft pauschal in der Property-Management-Vergütung enthalten ist. Die Vermietungsquote konnte auf einem erfreulich hohen Niveau von 97,6 Prozent gehalten werden.

Der zum Asset Management gehörende Einkauf/Verkauf erzielte im Vergleich zum Vorjahr geringere Akquisitionsgebühren. Im Geschäftsjahr 2009 wurden insgesamt vier Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften von Dritten erworben. Es handelte sich um ein Fachmarktzentrum in Giengen, ein ehemaliges Warenhaus in Erkrath und zwei Baumärkte in Idstein bzw. Recklinghausen. Nur das Fachmarktzentrum Giengen ist direkt durch die Hahn Gruppe erworben worden und später als Publikumsfonds platziert worden. Die drei weiteren Immobilien wurden durch das Investmentvehikel HAHN FCP angekauft. Das Investitionsvolumen aller Immobilien lag bei insgesamt rund 51 Mio. Euro (Vorjahr: 241 Mio. Euro). Der Vergleichswert aus 2008 war sehr hoch, da in diesem Jahr das Startportfolio für den HAHN FCP platziert worden ist.

Im Bereich Revitalisierung/Projektentwicklungen im Partnerschaftsmodell waren 2009 zahlreiche kleinere Modernisierungsmaßnahmen in der Umsetzung. Mit dem ehemaligen Hertie-Standort Erkrath konnte dazu eine vielversprechende Revitalisierungs-Immobilie für den HAHN FCP gesichert werden. Diese wird bis Sommer 2010 vom HAHN Asset Management modernisiert, was zu entsprechenden Gebühreneinnahmen führen wird. Besonders erfreulich entwickelten sich die Umsätze beim Center Management der Hahn Gruppe: im vergangenen Jahr konnte die Anzahl der betreuten Immobilienobjekte von fünf auf acht ausgebaut werden. Die Ausweitung der Aktivitäten auf weitere Bestandsobjekte ist in der Prüfung. Da die Hahn-Center-Management-Plattform leicht skalierbar ist, bieten wir diese Dienstleistung ebenfalls extern am Markt an.

Die Umsatzerlöse im Property Management nahmen um 5,1 Prozent auf 4,45 Mio. Euro zu (Vorjahr: 4,23 Mio. Euro). Zum 31. Dezember 2009 verwaltete die Hahn Gruppe 147 Immobilienobjekte mit einer Mietfläche von 1,307 Mio. qm (Vorjahr: 1,287 Mio. qm). Das für die Property-Management-Vergütung maßgebliche jährliche Mietvolumen lag bei rund 142 Mio. Euro (Vorjahr: 141,7 Mio. Euro). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden organisatorische Maßnahmen umgesetzt, um die Bestandsbetreuung zu optimieren. Im aktuellen Geschäftsjahr sind interne Maßnahmen geplant, um die Qualität und Steuerung der technischen Objektverwaltung weiter zu verbessern. Dazu wird ein neues Controllingssystem aufgebaut, das insbesondere Instandhaltungsmaßnahmen intensiver überwacht.

Im Fonds Management haben sich die Umsatzerlöse auf 1,64 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 1,58 Mio. Euro). Umsatztreiber war der Anstieg der institutionellen Fonds-Management-Gebühren. Diese profitierten vom weiteren Wachstum des HAHN FCP-FIS – German Retail Fund, dem ersten institutionellen Fonds der Hahn Gruppe, der gemeinsam mit der LRI Invest S.A. aufgelegt wurde. Der Fonds konnte trotz des schwierigen Kapitalmarktumfelds weitere Zeichner gewinnen. Das gezeichnete Eigenkapital lag zum Jahresende bei 165 Mio. Euro, dies entspricht rund 55 Prozent des Zielvolumens von 300 Mio. Euro. Das Investitionsvolumen des Fonds betrug zum

Kennzahlen Privatfonds		2009	2008	2007
Anzahl aufgelegte Fonds (kumuliert)		159	154	151
Vertriebenes Investitionsvolumen	in Mio. EUR	86	50	80
Vertriebenes Eigenkapital	in Mio. EUR	33	22	35

Umsatzerlöse Management		Angaben in TEUR		2009	2008
Asset Management				1.859	2.186
Property Management				4.448	4.234
Fonds Management				1.635	1.578

Segment Management		Angaben in TEUR		2009	2008
Umsatz				7.955	8.045
EBIT				2.518	837
EBT				3.746	-2.100
Vermietungsleistung (Neu- und Nachvermietung)	in qm			47.200	34.500
Veraltetes Mietvolumen (Jahresmietzins)				142.006	141.712
Betreute Gesamtfläche	in qm			1.307.000	1.287.000

31. Dezember 2009 rund 255 Mio. Euro (Vorjahr: 179 Mio. Euro). Der Fonds, der sein Reporting nach den international anerkannten INREV-Standards ausrichtet, profitiert von seiner klaren Ausrichtung auf das Segment großflächiger Einzelhandel. Die traditionellen institutionellen Anlegergruppen, Pensions- und Versorgungskassen sowie Versicherungen, legen großen Wert auf ein langjährig erfahrenes und professionelles Management. Dieses kann die Hahn Gruppe sowohl im institutionellen als auch im Privatkundenbereich erfolgreich gewährleisten.

Die Nachfrage nach geschlossenen Immobilienfonds für private Kunden entwickelte sich besser als geplant. Bei einer Steigerung des platzierten Investmentvolumens um 72 Prozent zum Vorjahr, auf 86 Mio. Euro, konnten wir die Planzahlen um rund 10 Prozent übertreffen. Die vermögenden und semi-professionellen Anleger, die sich für die Zeichnung von Hahn-Pluswertfonds bzw. Private Placements entschieden haben, sahen vor dem Hintergrund der aktuellen, von hoher Unsicherheit geprägten Marktphase, das Segment Einzelhandelsimmobilien mit langlaufenden Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern als stabilisierendes Investment an.

Insgesamt wurden 2009 fünf neue geschlossene Immobilienfonds aufgelegt (siehe Tabelle).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden zahlreiche Maßnahmen getroffen, um die Qualität unserer Immobilienfondsprodukte weiter zu verbessern. So wurden erstmalig interne Workshops durchgeführt, bei denen das Gesamtportfolio der gemanagten Privatkundenfonds mit den beteiligten Immobilien Managern an mehreren Tagen analysiert wurde. Ziel der Veranstaltungsreihe war es, noch gezielter mögliche Probleme frühzeitig zu identifizieren und mit den anwesenden Experten die erforderlichen Aktivitäten direkt einzuleiten. Durch die Vernetzung der Fachbereiche wurde erreicht, dass die beteiligten Experten noch stärker an die Erfordernisse und Sichtweisen der Immobilieneigentümer, vertreten durch das Fonds Management, herangeführt wurden. Im laufenden Geschäftsjahr wird auch die Anlegerkommunikation weiter verbessert werden. Neben Maßnahmen, die das regelmäßige Reporting betreffen, wird das Fonds Management dazu eine umfangreiche Kundenbefragung durchführen.

Vertrieb Privatkundengeschäft per 31.12.2009

Immobilienfonds	Typ	Standort	Objekttyp	Vertriebsvolumen 2009 in Mio. EUR	Gezeichnetes Eigenkapital 2009 in Mio. EUR	Platzierungs- quote in %
PWF 147	§6b-Fonds	Erfststadt	SB-Warenhaus	13,8	4,8	55
PWF 148	Renditefonds	Giengen	Fachmarktzentrum	19,8	7,8	Voll platziert
PWF 149	Private Placement	Haltern/ Passau	Baumarkt/ SB-Warenhaus	11,1	4,7	Voll platziert
PWF 150	Renditefonds	Voerde/ Kitzingen	Baumarkt/ SB-Warenhaus	22,7	11,1	71
Zweitmarktfonds 8	Private Placement	Diez/ Lübbecke	Baumarkt/ SB-Warenhaus	18,7	5	Voll platziert

Das EBIT des Geschäftsbereichs Management lag mit 2,52 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahr (0,84 Mio. Euro). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich von –2,10 Mio. Euro auf +3,75 Mio. Euro.

Geschäftsbereich Investment

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Hahn Gruppe alle wesentlichen eigenen Immobilieninvestments veräußert. Mit dieser Veräußerung wurde ein Strategiewechsel vollzogen. Zukünftig beabsichtigt die Hahn Gruppe, ihre langfristigen Immobilieninvestments ausschließlich auf Co-Investments zu fokussieren. Neben den attraktiven Ertragschancen erhöhen diese Investments die Interessensallianz zwischen den institutionellen Fondsinvestoren und der Hahn Gruppe.

Die Hahn Gruppe ist als Co-Investor derzeit am HAHN FCP und an dem für den institutionellen Kunden MEAG, Asset-Management-Tochter der Munich Re und ERGO, gemanagten Immobilienportfolio beteiligt.

Der HAHN FCP hat im Berichtsjahr in drei weitere Core-Immobilien und in eine Revitalisierungsimmobilie investiert. Das bereits 2008 durch die Hahn Gruppe gesicherte Fachmarktzentrum Erding mit einem Investitionsvolumen von rund 50 Mio. Euro wurde im ersten Halbjahr 2009 erworben. In der zweiten Jahreshälfte wurden zwei Baumärkte in Idstein bzw. Recklinghausen mit einem Gesamtvolumen von rund 25 Mio. Euro angekauft. Der Erwerb eines ehemaligen Warenhauses in Erkrath – ebenfalls in der zweiten Jahreshälfte – eröffnet unseren institutionellen Fondskunden außerordentliche Ertragschancen: Mit dem Abschluss attraktiver, langfristiger Mietverträge in Verbindung mit der Revitalisierung des Objektes wird 2010 ein höherer Immobilienwert erschlossen. Insgesamt befanden sich zum Jahresende 13 Immobilien mit einem Gesamtvolumen von rund 255 Mio. Euro im Portfolio des HAHN FCP. Die Hahn Gruppe hält ein Co-Investment über 13,7 Mio. Euro Eigenkapital. Dies entspricht einem anteiligen Investitionsvolumen in Höhe von 21,2 Mio. Euro. Nach vollständiger Vermarktung des HAHN FCP beträgt der angestrebte Co-Investment-Anteil der Hahn Gruppe 10 Prozent.

Im Gemeinschaftsportfolio mit der MEAG wurden 2009 keine Immobilieninvestitionen vorgenommen. Das Investitionsvolumen lag unverändert bei 253 Mio. Euro. Das Portfolio enthält insgesamt elf Handelsimmobilien. Der Co-Investment-Anteil der Hahn Gruppe beträgt 3,3 Prozent. Nach der Investitionspause sind für das Jahr 2010 Immobilien-Zugänge über rund 30 Mio. Euro geplant.

Die Umsatzerlöse im Segment Investment lagen bei 44,36 Mio. Euro (Vorjahr: 14,90 Mio. Euro). Darin enthalten sind Veräußerungserlöse in Höhe von 40,91 Mio. Euro aus dem Verkauf der Immobilien in Lübbecke, Erfstadt und Diez. Aus dieser Endkonsolidierung resultierte ein Verlust von 2,64 Mio. Euro. Die Mieterlöse aus den Bestandsobjekten lagen auf dem Vorjahresniveau von 3,44 Mio. Euro. Das operative Ergebnis (EBIT) verringerte sich von 7,65 Mio. Euro auf 1,45 Mio. Euro. Nach Abzug von Zinsaufwendungen und unter Hinzurechnung der Beteiligungserträge aus den Co-Investments in Höhe von 1,79 Mio. Euro (Vorjahr: 1,65 Mio. Euro) ergab sich ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von 1,85 Mio. Euro (Vorjahr: 1,47 Mio. Euro).

Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

Der Rückgang des Cashflows resultiert aus der geplanten Reduzierung der Verbindlichkeiten. Einhergehend mit dem Abverkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Vorratsimmobilien konnten eine Reihe von Darlehen zurückgeführt werden. Daneben führte die Vergabe von Darlehen an Projektgesellschaften zu einem Mittelabfluss.

Konzernbilanz

Im Zuge der strategiekonformen Vermarktung der in den Vorjahren angebotenen Objekte konnte die Bilanz verkürzt werden. Der Rückgang bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien steht im Zusammenhang mit dem Verkauf von drei Fondsobjekten im Rahmen von Pluswertfonds. Korrespondierend wurde die langfristige Verschuldung abgebaut. Bei den sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten sind die planmäßigen Aufstockungen der Anteile an dem HAHN FCP mit 7,3 Mio. Euro und die Erhöhung eines Darlehens an eine Projektgesellschaft mit 11,2 Mio. Euro enthalten. Als Folge des Abverkaufs von Fondsobjekten und Gesellschaftsanteilen gehen auch die Vorräte zurück. Bei den unter als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerten handelt es sich um ein Fondsprojekt in der Teilabwicklung.

Einhergehend mit der Konsolidierung der Aktivitäten in der Bilanz sinkt die Bilanzsumme. Als Folge dessen konnte sich die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr von 12,91 Prozent auf 16,30 Prozent verbessern.

Finanzmanagement

Das Finanzmanagement der Hahn Gruppe ist zentral organisiert. Zuständig innerhalb abgestimmter Konzernrichtlinien ist die Finanzierungsabteilung. Das übergreifende Finanzmanagement für den Konzern und alle Tochtergesellschaften ermöglicht eine koordinierte Finanzierungspolitik. Kostensenkende Synergien werden erschlossen und Zins- und Liquiditätsrisiken können zentral überwacht werden. Wichtiger Bestandteil des Finanzmanagements ist ein fortlaufendes Risk Reporting, welches wir durchgehend praktizieren. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgt grundsätzlich fristenkongruent zu den beabsichtigten Halteperioden. Die Immobiliendarlehen werden dabei in der Regel auf Objektebene abgeschlossen. Unsere vielfach langjährigen Finanzierungspartner sind überwiegend regionale und nationale Banken.



Investitionen HAHN FCP Portfolio			
Objekt	Mietfläche in qm	Investmentvolumen in Mio. EUR	Vermietungsquote in %
Fachmarktzentrum Erding	33.000	50 – 60	100
Erkrath	5.700	10 – 20	90
Idstein	11.000	10 – 20	100
Recklinghausen	10.000	10 – 20	100
Gesamtportfolio per 31.12.2009	146.000	255	99,7

Segment Investment		Angaben in TEUR	
		2009	2008
Mieterlöse eigener Investments		3.437	3.435
Beteiligungserträge		1.790	1.648
EBT		1.849	1.467

Investments		Angaben in Mio. EUR	
		Investment- volumen	Hahn-Anteil
MEAG Portfolio		253	3,3
HAHN FCP Portfolio		255	8,3
Summe		508	5,8

Kapitalflussrechnung		Angaben in TEUR	
		2009	2008
Konzernjahresfehlbetrag		- 6.134	- 9.866
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		1.813	- 13.239
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		- 13.469	- 1.503
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		- 2.413	11.334
Veränderung der liquiden Mittel		- 14.069	- 3.408

Kapitalstruktur

Die Hahn Gruppe verfolgt ein langfristiges Programm zur Optimierung der Kapitalstruktur, um die strategische Zielerreichung im institutionellen und privaten Fondsbereich als auch im Managementbereich (Asset-, Property-, und Fonds-Management) zu gewährleisten. Dabei steht die Mittelausstattung zu Ankäufen, Beteiligungsmodellen sowie zur laufenden operativen Geschäftstätigkeit an oberster Stelle.

Die Verschuldung besteht mit wenigen Ausnahmen, in denen auf Fondsebene in CHF refinanziert ist, in Euro. Dabei werden auch zur Refinanzierung Zinssicherungsgeschäfte in Form von Zinsswaps eingesetzt.

Das Eigenkapital liegt in absoluten Zahlen unter dem Vorjahresniveau, andererseits konnte die Eigenkapitalquote planmäßig wieder angehoben werden. Insbesondere die weiteren Markteintrittskosten im institutionellen Anlegerbereich, Verluste aus der Veräußerung von Immobilien und Wertberichtigungen auf langfristige Vermögenswerte haben das Eigenkapital reduziert.

Durch den weiteren Abverkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien konnten die bestehenden Finanzschulden deutlich reduziert werden. Die kurzfristigen Finanzschulden sind Kontokorrentkredite und Immobilienfinanzierungen auf Fonds- und Gruppenebene mit einer variablen Verzinsung von Euribor bzw. dem Bankeneinstandzins plus einer Marge in der Bandbreite von 0 bis 1,35 Prozent oder festen Zinssätzen zwischen 4,95 und 6,72 Prozent. Die langfristigen Finanzschulden haben eine Laufzeit bis längstens 2019. Die variabel verzinsten Darlehen weisen Zinssätze in Höhe des Euribor plus einer Marge zwischen 0 und 1,2 Prozent auf. Bei fest vereinbarten Zinssätzen liegen diese zwischen 4,95 und 6,72 Prozent.

Die Bürgschaften beliefen sich zum Stichtag 31. Dezember 2009 auf 29,8 Mio. Euro (Vorjahr: 24,6 Mio. Euro). Sie dienen der Absicherung von einzelnen Engagements bei Kreditinstituten.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts

Das Geschäftsjahr 2009 war geprägt von zahlreichen Sondereinflüssen, die in der Summe zu einem negativen Ergebnisausweis geführt haben. Mit dem Abbau des Bestandsimmobilienportfolios und der Wertberichtigung von Vermögenswerten sind wesentliche Belastungsfaktoren für das Unternehmen adressiert worden. Der moderate Personalabbau wird zukünftig zu geringeren Kosten führen.

Die Veräußerung von Immobilienvermögen hat zu einer Verbesserung der Finanz- und Vermögenslage geführt. Die Eigenkapitalquote von 16,30 Prozent zum 31. Dezember 2009 lag deutlich über dem Vorjahreswert (12,91 Prozent). Für die Finanzierungstätigkeit des Kerngeschäfts der Hahn Gruppe sehen wir zurzeit keine Einschränkungen, da die von uns gemanagten privaten und institutionellen Investmentvehikel mit hohen Eigenkapitalquoten zwischen 35 und 50 Prozent operieren.

Zusammenfassend ist dies eine gute Grundlage, um bestehende und künftige Verpflichtungen zu bedienen und die strategischen Ziele des Konzerns zu erreichen.

Aktiva	31.12.2009		31.12.2008	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	287	0,22	393	0,20
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und Sachanlagen	522	0,41	49.369	25,36
Sachanlagen, Finanzanlagen, sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte und Vermögen	45.101	35,25	37.363	19,19
Vorräte	61.463	48,03	75.770	38,91
Forderungen und sonstige Vermögenswerte und flüssige Mittel	16.632	13,00	31.816	16,34
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	3.954	3,09	0	0,00
Bilanzsumme	127.959	100,00	194.711	100,00

Passiva	31.12.2009		31.12.2008	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	20.860	16,30	25.145	12,91
Langfristige Schulden	24.418	19,08	63.239	32,48
Kurzfristige Schulden	82.681	64,62	106.327	54,61
Bilanzsumme	127.959	100,00	194.711	100,00

Kapitalstruktur	31.12.2009		31.12.2008	
	in TEUR	in % vom Gesamtkapital	in TEUR	in % vom Gesamtkapital
Eigenkapital	20.860	20,5	25.145	16,0
Langfristige Finanzschulden	14.473	14,2	51.508	32,8
Kurzfristige Finanzschulden	66.389	65,3	80.587	51,3
Finanzschulden gesamt	80.862	79,5	132.095	84,0
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	101.722	100,0	157.240	100,0
Liquide Mittel	5.028	4,9	19.098	12,1

Mitarbeiter

Die Mitarbeiter der Hahn Gruppe sind die Grundlage für alle zukünftigen Erfolge des Konzerns. Mit hoher Kompetenz und Einsatzbereitschaft setzen sie das Geschäftsmodell unseres Unternehmens erfolgreich um. Wir bauen dabei auf flache Hierarchien und eine offene Kommunikation. Dies unterscheidet uns von Großkonzernen und ist die Grundlage für eine hohe Eigeninitiative, Vertrauen sowie Leistung der Mitarbeiter. Das große Engagement, der Wille zur Mitgestaltung und zur Übernahme von Verantwortung waren auch in den beiden vergangenen, schwierigen Geschäftsjahren bei unseren Mitarbeitern ungeschmälert.

Als Bestandteil unserer Personalentwicklungsarbeit bietet der Konzern seinen Mitarbeitern Weiterbildungsmöglichkeiten im fachlichen und persönlichen Bereich an. Hierarchieübergreifende Sprachkurse, EDV-Schulungen und immobilienpezifische Lehrveranstaltungen werden den Mitarbeitern außerhalb der Kernarbeitszeiten angeboten. Um neue Talente zu entdecken, nutzen wir nicht nur unsere Kontakte zu Hochschulen, sondern bilden auch regelmäßig junge Mitarbeiter aus. Im aktuellen Geschäftsjahr werden wir erstmalig in Zusammenarbeit mit der IUCE Freiburg (International University of Cooperative Education) Studenten im dualen Studium der Immobilienwirtschaft Praxiswissen vermitteln. Zum Jahresende waren zwei Auszubildende im Konzern beschäftigt.

Im Rahmen eines strukturierten Zielvereinbarungs- und Beurteilungsprozesses finden regelmäßig Mitarbeitergespräche statt. Auf der Grundlage von Erfolgsanalysen und individuellen Zieldefinitionen werden Potenziale identifiziert, die in die Festsetzung mittel- und langfristiger, persönlicher Entwicklungsziele einfließen. So steigt die Qualifikation unseres Personals fortlaufend. Dies ist auch notwendig, um bei stetig komplexer werdenden Aufgabengebieten weiterhin im Wettbewerb überdurchschnittliche Leistungen für unsere Kunden erbringen zu können.

Aufgrund des im Vorjahr durchgeführten Restrukturierungsprogramms wurden Personalanpassungen eingeleitet. Als Folge davon hat sich die Anzahl der Mitarbeiter deutlich reduziert. Durch die Stichtagsbetrachtung wird die Verringerung der Mitarbeiterzahl deutlich: Zum 1. Januar 2010 betrug die Anzahl der aktiven Mitarbeiter (ohne Mitarbeiter in Elternzeit) 72. Der Vorjahreswert lag noch bei 82 Personen. Dieser Personalabbau fand überwiegend in administrativen Bereichen statt und soll die Kostenstruktur des Unternehmens nachhaltig verbessern.



Angaben nach § 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 173.613 Aktien persönlich und seine Ehefrau Andrea Hahn weitere 239.763 Aktien.

Insgesamt ergibt sich daraus eine Beteiligung in Höhe von 82,42 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. 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 26. Mai 2009 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 25. November 2010.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr hat Herr Michael Hahn Anteile an drei von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds für einen Kaufpreis von insgesamt 1 TEuro an die HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH und die Hahn Fonds Management GmbH verkauft. Weiterhin hat die Michael Hahn Vertriebs GmbH verschiedene Anteile an von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds zu einem Kaufpreis von insgesamt 2.939 TEuro von verschiedenen Gesellschaften der Hahn-Gruppe erworben.

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 2009 Vergütungen in Höhe von 7 TEuro (Vorjahr: 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 in der Tabelle unten aufgeführt valutierte.

Im Geschäftsjahr 2009 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaft von der Hahn Gruppe eine Provision in Höhe von 2 TEuro (Vorjahr: 13 TEuro) erhalten.

Im Berichtsjahr gewährte Herr Michael Hahn der HAHN-Immobilien-Beteiligung AG ein Darlehen über 568 TEuro, welches mit 3,5 Prozent p. a. verzinst wird. Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ihrerseits vergab ein Darlehen in Höhe von 119 TEuro an Herrn Michael Hahn, welches mit 1-Jahr-Eurobor plus 200 Basispunkte verzinst wird. Insgesamt wurden 15 TEuro an Zinsaufwand und 1 TEuro an Zinsertrag gegenüber Michael Hahn ausgewiesen.

Die Rechtsanwaltskanzlei eines Aufsichtsratsmitgliedes der Hahn Gruppe hat im Geschäftsjahr anwaltliche Beratungsleistung für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von 20 TEuro (Vorjahr: 87 TEuro) erbracht.

	Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Verbindlichkeiten assoziierter Unternehmen		–	1.010
Verbindlichkeiten der von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds		210	210
Gesamt		210	1.220

Die Michael Hahn Vertriebs GmbH erhielt im Geschäftsjahr eine Vertriebsprovision in Höhe von 303 TEuro (Vorjahr: 90 TEuro).

In der Berichtsperiode erfolgten folgende meldepflichtige Wertpapiertransaktionen gem. § 15a WpHG (Directors' Dealings):

Am 19. November 2009 erwarb Michael Hahn 153.613 Aktien zu einem Kaufpreis von 1,30 Euro je Aktie. Dr. John von Freyend kaufte am 19. November 2009 insgesamt 60.000 Aktien zu einem Preis von 1,30 Euro je Aktie. Ebenfalls am 19. November 2009 erwarb Thomas Kuhlmann zu einem Preis von 1,30 Euro je Aktie 40.000 Aktien. Anita Schoofs, die Ehefrau von Bernhard Schoofs, erwarb am 19. November 2009 insgesamt 60.000 Aktien zu einem Preis von je 1,30 Euro.

Am 18. Dezember kaufte Andrea Hahn, die Ehefrau von Michael Hahn, 19.763 Aktien zu einem Kurs von 2,50 Euro je Anteilschein.

Weitere, ergänzende Angaben sind im Konzernabschluss enthalten.

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht erläutert die Grundsätze, die Struktur und die Höhe der Vergütung des Vorstands und der Aufsichtsratsmitglieder. Der Bericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Vergütungsbericht ist im Corporate-Governance-Bericht auf den Seiten 12 – 13 enthalten und als solcher Teil der Lageberichterstattung. Weitere Ausführungen sind im Konzernabschluss enthalten.



Risikobericht

Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. 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.

Unsere Risikopolitik entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen und den Unternehmenswert zu steigern, wobei wir versuchen, unangemessene Risiken weitestgehend zu vermeiden oder zu steuern.

Risikomanagement

Als kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaft im Sinne des § 264d HGB sind wir gem. § 289 Abs. 5 HGB verpflichtet, die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess zu beschreiben. Wir verstehen das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem als ein umfassendes System und lehnen uns an die Definitionen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. zum rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystem (IDW PS 261 Tz. 19 f.) und zum Risikomanagementsystem (IDW PS 340, Tz. 4) an. Unter einem internen Kontrollsystem werden danach die vom Management eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen verstanden, die gerichtet sind auf die organisatorische Umsetzung der Entscheidungen des Managements

- | zur Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit,
- | zur Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung sowie
- | zur Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen rechtlichen Vorschriften.

Das Risikomanagementsystem beinhaltet die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoerkennung und zum Umgang mit den Risiken unternehmerischer Betätigung.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der Hahn Gruppe hat der Vorstand in eigener Verantwortung anhand der unternehmensspezifischen Anforderungen ausgestaltet. Die bestehenden Rechnungslegungsprozesse sind darauf ausgerichtet:

- | eine rechnungslegungskonforme Abschlusserstellung zu gewährleisten;
- | erkannte Risiken zu begrenzen sowie
- | erkannte Risiken hinsichtlich ihres Einflusses auf den Konzernabschluss zu überprüfen und diese Risiken angemessen abzubilden.

Über eine fest definierte Führungs- und Berichtsorganisation sind alle in den Abschluss einbezogenen Gesellschaften und strategischen Geschäftsfelder eingebunden. Die Grundsätze, die Aufbau und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind in einem Handbuch niedergelegt. Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des (Konzern-) Abschlusses werden vom Rechnungswesenleiter definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird vom Rechnungswesenleiter überwacht.

Die Buchführung der konsolidierten Einzelgesellschaften wird mit einer zertifizierten Standardsoftware abgewickelt, wohingegen das implementierte, mit der Standardsoftware kompatible Konsolidierungssystem an den Bedürfnissen der Tochtergesellschaften ausgerichtet ist. In beiden EDV-Systemen sind entsprechende Zugriffsregelungen hinterlegt, die vor unberechtigten Zugriffen schützen sollen.

Die Konzernbuchhaltung ist von der Buchhaltung der konsolidierten Unternehmen personell getrennt. Der personelle Umfang der Konzernbuchhaltung sowie der Buchhaltung der konsolidierten Einzelunternehmen entspricht den Bedürfnissen der Hahn Gruppe. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch gezielte externe Fortbildungen gefördert. Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom Rechnungswesenleiter über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert.

Die Kontrolle der (Konzern-)Rechnungslegung unterliegt einerseits dem Rechnungswesenleiter, der die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Zudem wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert.

Die Mitarbeiter der Buchhaltung sowie der Leiter sind dem für die Rechnungslegung verantwortlichen Vorstand, Herrn Kuhlmann, unterstellt. Zwischen dem Vorstand und dem Rechnungswesenleiter erfolgt ein regelmäßiger wöchentlicher Informationsaustausch.

Neben den organisatorischen Ausgestaltungen des Rechnungslegungsprozesses nutzt die Hahn Gruppe auch externe Sachverständige bei der (Konzern-)Abschlusserstellung.



Externe und interne Risiken

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind durchgehend mit Chancen unserer unternehmerischen Tätigkeit verknüpft. Die Risiken wurden im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt.

Umfeld- und Branchenrisiken

Auch im Geschäftsjahr 2009 unterlagen die Kapital- und Kreditmärkte erheblichen Schwankungen und Verzerrungen, die beispiellose Ausmaße annahmen. Die Folgen der Finanzkrise führen zu Schwankungen und Verzerrungen, die auch Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe haben können, insbesondere auf die Fähigkeit Kapitalien am Markt aufnehmen zu können.

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

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.

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

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die zentrale Abteilung Finanzen erfasst und überwacht das Kreditrisiko der Unternehmen sowie der Objekte „under management“ fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Ein zentrales Programm verarbeitet die Daten zusammen mit einer laufenden Planung. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für Ausfallrisiken genutzt werden kann. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Gesellschaft nicht beeinflussen können. Dazu zählen zum Beispiel die Höhe der Finanzierungszinsen, das Finanzierungsvolumen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über die Werte und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Hahn Gruppe bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und kann somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Gegebenenfalls, bei Vorhandensein eines geeigneten Grundgeschäfts, werden gezielt derivative Finanzsicherungsinstrumente wie etwa Zins-Swaps eingesetzt, um Zinsrisiken abzusichern.

Liquiditäts- und Kreditrisiken

Ein negativer Trend an den Kapitalmärkten kann Fremdkapitalkosten der Hahn Gruppe erhöhen. Der Niedergang der US-Hypothekmärkte für Kunden geringer Bonität (Subprime Market) hatte weltweit Auswirkungen auf die Kapitalmärkte, mit nachfolgenden Verlusten und einer Verschlechterung in der Zahlungsfähigkeit zahlreicher Finanzinstitute. Die ersten Anzeichen sprechen für eine wirtschaftliche Erholung, die auch auf unsere Fremdkapitalbeschaffungskosten infolge der Verknappung der Mittel Auswirkungen haben könnte. 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 Zinsderivate in Schweizer Franken abgeschlossen. Hier sind jedoch keine nennenswerten Risiken zu erwarten.

Mietausfallrisiko

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarkeit der Objekte im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung wird auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Rahmen der Expansion von Einzelhandelsunternehmen stattfinden. Daneben trägt die Hahn Gruppe durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und deren 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. Die Weiterentwicklung unserer EDV-Strukturen und Systeme hat eine hohe Priorität, um eine ständige Verfügbarkeit zu gewährleisten.

Die interne EDV-Abteilung wird durch externe EDV-Dienstleister unterstützt. Neben der Erweiterung der Schnittstellen zwischen den eingesetzten Controllingsystemen Portfolio-Management-System (PMS), Management-Informationen-System (MIS) und Customer-Relation-Management (CRM) 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

Weiterhin bauen wir unser Dienstleistungsgeschäft aus. 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 u. a. davon ab, inwiefern es dauerhaft gelingt, das benötigte Fachpersonal zu integrieren und nachhaltig an das Unternehmen zu binden.

Compliance-Risiken

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

Rechtssituation

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

Regulatorische Risiken

Gegenwärtige oder zukünftige umweltrechtliche oder sonstige behördliche Bestimmungen oder deren Änderungen können operative Kosten der Objektgesellschaften steigern. Daraus könnten sich Prospekthaftungstatbestände ergeben, sofern rechtliche Verjährungszeiten noch greifen. Die Gruppe könnte auch Verpflichtungen aus Umweltverschmutzungen oder der Dekontamination von Objekten entstehen, die sie erworben hat oder noch erwirbt. Die Gesellschaft bildet Rückstellungen für Umweltrisiken, wenn für die Gruppe

- (a) eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht,
- (b) es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung einen Abfluss von Ressourcen der Gruppe erfordert, die wirtschaftlichen Nutzen beinhalten und
- (c) eine verlässliche Schätzung der Verpflichtung vorgenommen werden kann.

Für bestimmte Umweltrisiken sind objektbezogenen Haftpflichtversicherungen mit Deckungssummen abgeschlossen, die die Unternehmensleitung als angemessen und branchenüblich ansieht.

Gesamtaussage zur Risikosituation

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der weltweiten Finanzkrise 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 von Immobilienfonds.

Chancen für die zukünftige Unternehmensentwicklung

Eine zunehmende Nachfrage nach risikoarmen Sachwertbeteiligungen, wie sie Einzelhandelsimmobilien vielfach darstellen, würde die Nachfrage nach unseren Fondsprodukten weiter verstärken.

Die deutlichen Absatzeinbrüche bei einigen Sachwertklassen haben die Umsatz- und Ertragslage von Mitbewerbern geschwächt. Von dem daraus hervorgehenden Konsolidierungsprozess könnte die Hahn Gruppe durch Zukäufe und Kooperationen profitieren.

Zukünftige Finanzierungen können erhöhte Eigenkapital- und Sicherheitsanforderungen nach sich ziehen. Als seit über 25 Jahren am Markt aktives, börsennotiertes und in seinem Anlagesegment zu den Marktführern zählendes Unternehmen haben wir Vorteile gegenüber unseren Wettbewerbern bei der Ankaufsfinanzierung. Auch verfügen wir über eigenkapitalstarke Investmentvehikel, die grundsätzlich günstigere Finanzierungsbedingungen erhalten als opportunistische Anleger.

Durch die Ausrichtung des Fonds Managements auf private und institutionelle Investoren erreichen wir eine höhere Diversifizierung hinsichtlich der Kundengruppen, die dem Unternehmen eine größere Stabilität bei der Ertragsentwicklung ermöglicht.

Aufgrund unserer Spezialisierung auf ein Anlagesegment und der hohen Integration der Dienstleistungen können wir neue Fondsprodukte in kürzeren Zeiträumen konzipieren als viele unserer Wettbewerber. In der aktuellen Marktlage, in der sich auch sehr kurzfristig Investmentchancen auftun, kann dies ein entscheidender Vorteil sein. Mit der Erschließung neuer Vertriebskanäle könnte die Hahn Gruppe insbesondere beim Privatkundengeschäft überproportional wachsen.

Auf der Beschaffungsseite sehen wir durch die Erweiterung unserer Ankaufskriterien auf innerstädtische A-Lagen und Shopping-Center die Möglichkeit, höhere Volumina anzubinden und damit auch mehr Fondsprodukte konzipieren zu können.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Hahn Gruppe hat am 28. Januar 2010 eine strategische Zusammenarbeit mit dem auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Immobilienentwickler und Investor UNIMO Group beschlossen. Im Rahmen des Kooperationsvertrages wurde vereinbart, dass die UNIMO bzw. deren Gesellschafter, Dr. Michael Nave, in den kommenden Jahren insgesamt mindestens 2,3 Mio. Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zu einem Preis von mindestens 5,50 Euro durch Barkapitalerhöhungen zeichnen werden. Davon sollen mindestens 1 Mio. Aktien bereits bis spätestens zum 31. Dezember 2010 gezeichnet werden. Der Zeichnungspreis von 5,50 Euro je Aktie entspricht einer deutlichen Kursprämie gegenüber dem Schlusskurs vom 22. Januar 2010 (2,07 Euro). Aus der gesamten Kapitalmaßnahme werden der Hahn Gruppe zusätzliche Mittel in Höhe von mindestens rund 12,5 Mio. Euro zufließen, die der Finanzierung des weiteren Wachstums dienen werden.

Weiterhin beabsichtigen der Mehrheitsaktionär der Hahn Gruppe, Herr Michael Hahn, und die UNIMO Group bzw. Herr Dr. Michael Nave, in den kommenden 3 – 5 Jahren gleiche Beteiligungsverhältnisse herzustellen.

Mit Wirkung zum 1. Februar 2010 hat der Aufsichtsrat Herrn Dr. Michael Nave zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Herr Dr. Nave folgt auf den bisherigen Vorstandsvorsitzenden, Bernhard Schoofs, der auf eigenen Wunsch zum 28. Januar 2010 aus dem Unternehmen ausgeschieden ist.

Prognosebericht

Wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen

Nach der schweren Rezession in Deutschland hat im Laufe des Jahres 2009 eine wirtschaftliche Stabilisierung eingesetzt, und die Volkswirtschaft Deutschlands ist nach mehreren Quartalen der Schrumpfung wieder auf den Wachstumspfad zurückgekehrt. Auch die globale Wirtschaftsentwicklung zeigt inzwischen wieder ein freundlicheres Bild als noch vor einem Jahr. Nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) von Ende Januar 2010 wird sich die Weltwirtschaft nach zwei Krisenjahren voraussichtlich schneller erholen als ursprünglich angenommen. Mit Blick auf Deutschland erwartet der IWF mit 1,5 Prozent Wachstum eine deutlich bessere Entwicklung als im Durchschnitt des Euro-Raumes, für den nur ein BIP-Zuwachs von einem Prozent erwartet wird. Der Konjunkturausblick von Deutsche Bank Research für das Jahr 2010 sieht positive Signale für die deutsche Wirtschaft und begründet die optimistische Einschätzung mit der Erwartung, der bislang noch vor allem durch geld- und fiskalpolitische Maßnahmen gestützte Aufschwung werde zunehmend selbsttragend. Aufgrund der steuerlichen Entlastung der Haushalte, der weiterhin niedrigen Inflation und des zunächst nur leichten Beschäftigungsrückgangs infolge der regen Inanspruchnahme von Kurzarbeit wird mit einem Anstieg des privaten Konsums um 0,75 Prozent gerechnet.

Nach Einschätzung internationaler Maklerhäuser ist für 2010 mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Einzelhandelsflächen insbesondere in A-Lagen zu rechnen. Auch wenn das Expansionstempo der Handelsunternehmen sich vermindert hat und Mietvertragsverhandlungen längere Zeit beanspruchen können, wird darüber hinaus generell erwartet, dass sich die Spitzenmieten in den stärker frequentierten Lagen überwiegend stabilisieren. Diese Entwicklung wird die Attraktivität von Einzelhandelsimmobilien für Investoren steigern. Als Resultat rechnen wir mit tendenziell rückläufigen Anfangsrenditen bei Einzelhandelsimmobilien, sofern es nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung des konjunkturellen Umfeldes kommt. Angesichts der Risikoaversion vieler Investoren und ihrer Präferenz für Investitionen mit möglichst gut prognostizierbaren, nachhaltigen Cashflows, gehen wir

davon aus, dass vor allem großflächige Einzelhandelsimmobilien wie Fachmarktzentren auf eine rege Investorennachfrage sowohl im Bereich der direkten als auch der indirekten Immobilienanlage treffen werden. Die in diesem Segment typischen langfristigen Mietverträge mit Handelskonzernen bester Bonität bieten Investoren eine vergleichsweise hohe Einnahmesicherheit, was den derzeitigen Anforderungsprofilen vieler Immobilieninvestoren entgegenkommt.

Am Markt für Beteiligungsmodelle rechnen wir mit einem Anhalten der bereits 2009 bestimmenden Trends. Auch 2010 werden sich private Kapitalanleger aller Voraussicht nach vor allem für konservativ kalkulierte Produkte mit transparenten und nachvollziehbaren Strukturen entscheiden. Bei den geschlossenen Immobilienfonds werden Angebote zur Beteiligung an Einzelhandelsimmobilien, deren Anteil am Gesamtmarkt im Jahr 2009 stark zugenommen hat, mit hoher Wahrscheinlichkeit auch 2010 wieder eine wichtige Rolle spielen. Hier gilt – ähnlich wie bei den institutionellen Investoren – dass vergleichsweise lange Mietvertragslaufzeiten, Mieter mit hoher Bonität und relativ gut prognostizierbare Cashflows für viele Anleger den Ausschlag zugunsten von Einzelhandelsimmobilienfonds geben dürften.

Geschäftsentwicklung

Wir sehen für 2010 gute Chancen für eine positive Geschäftsentwicklung, sind uns aber auch des Fortbestehens wesentlicher Risiken bewusst. So ist insbesondere die Kreditvergabepolitik der Banken weiterhin sehr zurückhaltend, sodass die Finanzierungskosten und die Verfügbarkeit von Immobilienkrediten die planmäßige Ausweitung unseres Fondsgeschäfts beeinträchtigen könnten.

In Bezug auf das Segment Trading rechnen wir für 2010 im privaten Fondsgeschäft mit einem Vertriebsvolumen von rund 90 Mio. Euro. Im institutionellen Fondsgeschäft wollen wir den Zeichnungsstand beim HAHN FCP auf über 200 Mio. Euro erhöhen. Außerdem prüfen wir derzeit aktiv die Erschließung neuer Absatzkanäle.

Das Wachstum unserer Fondsvehikel wird zu einem Ausbau des betreuten Immobilienvermögens und damit auch zu einer Erhöhung der Managementgebühren im Segment Management führen. Bei den Einmalprovisionen aus Asset Management und Vertrieb erwarten wir für 2010 ebenfalls eine Zunahme.

Das Segment Investment wird voraussichtlich wachsende Beteiligungserträge aus den eingegangenen Co-Investments ausweisen. Da nahezu alle als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr 2009 veräußert wurden, werden in 2010 keine Mieteinkünfte mehr in diesem Segment erzielt werden.

Die Hahn Gruppe ist in Deutschland als einer der führenden Asset Manager von Einzelhandelsimmobilien sehr gut positioniert. Der Vorstand und die Mitarbeiter der Hahn Gruppe werden 2010 mit hoher Priorität daran arbeiten, den Konzern wettbewerbsfähiger zu machen, um diese gute Marktposition noch besser ausnutzen zu können. In Verbindung mit den bereits eingeleiteten Optimierungsmaßnahmen, dem abgebauten Immobilienvermögen und einem konsequent umgesetzten Kostenmanagement erwarten wir für das aktuelle Geschäftsjahr ein positives Konzernergebnis. Für 2011 rechnen wir mit einer weiteren Aufhellung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds und einer nochmals verbesserten Absatzlage bei unseren Fondsprodukten. Dies wird sich entsprechend auf Umsatz und Ertrag auswirken.

Kontenabschluss



Konzern-Gesamtergebnisrechnung

☰ ☷	Angaben in EUR	2009	2008 angepasst [*]	[Anhang]
	Umsatzerlöse	92.402.218	428.107.416	[1]
	Sonstige betriebliche Erträge	1.590.776	2.020.907	[2]
	Gesamtleistung	93.992.994	430.128.323	
	Materialaufwand	-82.222.194	-400.719.608	[3]
	Personalaufwand	-7.412.614	-6.716.266	[4]
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.194.824	-8.787.572	[5]
	Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen (EBITDA)	-2.836.638	13.904.877	
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-413.605	-338.396	
	Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	-3.250.243	13.566.481	
	Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	-102.947	1.944.149	
	Anteile Minderheitsgesellschafter an Fondsergebnissen	-264.180	-212.231	
	Finanzerträge	2.748.801	3.432.859	[6]
	Finanzaufwendungen	-10.575.340	-29.695.479	[7]
	Ergebnis vor Steuern (EBT)	-11.443.909	-10.964.221	
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.310.387	1.098.404	[8]
	Konzernfehlbetrag	-6.133.522	-9.865.817	
	Netto-(Verluste)/-Gewinne aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	-611.992	201.000	[9]
	Netto-Gewinne / -(Verluste) aus Zinsswaps	3.320.047	-3.995.358	[9]
	Steuerliche Effekte aus Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses	-859.497	1.204.908	
	Sonstiges Ergebnis nach Steuern	1.848.558	-2.589.450	
	Gesamtergebnis nach Steuern	-4.284.964	-12.455.267	
	Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,51	-0,82	[10]

* Einige dargestellte Beträge weichen aufgrund vorgenommener Anpassungen von den Beträgen im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008 ab (zu Einzelheiten siehe Angabe V. [1], [3] und [5]).



Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009

 Aktiva	31.12.2009	31.12.2008 angepasst	01.01.2008	[Anhang]
Angaben in EUR				
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	287.146	393.502	346.492	[11]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	521.785	49.368.871	49.016.871	[12]
Sachanlagen	3.461.038	3.735.021	3.784.436	[13]
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.604.465	3.056.410	1.206.795	[14]
Forderungen aus Ertragsteuern	295.127	346.019	382.127	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	33.726.514	26.567.910	14.363.255	[15]
Latente Steueransprüche	5.014.000	3.657.097	1.903.713	[16]
	45.910.075	87.124.830	71.003.689	
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte				
Vorratsimmobilien	60.346.388	68.568.232	316.731.146	[17]
Gesellschaftsanteile	1.116.756	4.298.306	3.622.070	[18]
Geleistete Anzahlungen	–	2.903.744	2.970.343	[18]
	61.463.144	75.770.282	323.323.559	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.268.489	3.933.817	12.073.933	[19]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	4.285.884	4.494.463	3.371.235	[20]
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter	242.259	25.491	25.491	
Forderungen aus Ertragsteuern	3.444.800	868.834	262.573	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.312.998	3.094.957	5.708.682	[21]
Sonstige übrige Vermögenswerte	48.797	300.175	96.301	[22]
	11.603.227	12.717.737	21.538.215	
Flüssige Mittel	5.028.332	19.098.048	22.506.177	[23]
	78.094.703	107.586.067	367.367.951	
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte				
	3.954.388	–	–	[24]
	127.959.166	194.710.897	438.371.640	



 Passiva		31.12.2009	31.12.2008 angepasst	01.01.2008	[Anhang]
	Angaben in EUR				
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital		12.000.000	12.000.000	12.000.000	[25]
Kapitalrücklage		17.038.944	17.038.944	17.038.944	
Gewinnrücklagen		3.748.331	3.748.331	3.747.443	
Kumuliertes sonstiges Ergebnis		- 740.892	- 2.589.450	-	
Bilanzverlust/-gewinn		- 11.186.047	- 5.052.525	6.973.393	
		20.860.336	25.145.300	39.759.780	
Fremdkapital					
Langfristige Schulden					
Rückstellungen		2.025.299	2.168.821	2.240.303	[26]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		14.473.229	51.507.985	44.055.162	[27]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		4.772.173	5.741.717	103.538	[28]
Latente Steuerverbindlichkeiten		3.147.000	3.820.511	5.224.512	[16]
		24.417.701	63.239.034	51.623.515	
Kurzfristige Schulden					
Rückstellungen		592.701	631.179	786.800	[26]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		66.389.409	80.586.858	326.444.868	[27]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.896.097	4.058.950	1.575.631	[29]
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		5.395.102	5.879.601	738.483	[30]
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern		13.133	2.393.492	2.527.981	[31]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		235.936	1.436.886	1.319.781	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		5.664.048	10.713.857	12.652.765	[32]
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		494.703	625.740	942.036	[33]
		82.681.129	106.326.563	346.988.345	
		107.098.830	169.565.597	398.611.860	
		127.959.166	194.710.897	438.371.640	



Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage für Zinsswaps	Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Bilanzgewinn	Gesamt
2008							
Stand 01.01.2008	12.000	17.039	3.748	—	—	6.973	39.760
Dividende	—	—	—	—	—	-2.160	-2.160
Konzernjahresfehlbetrag	—	—	—	—	—	-5.366	-5.366
Sonstiges Ergebnis	—	—	—	-2.726	137	—	-2.589
Gesamtperiodenergebnis	—	—	—	-2.726	137	-5.366	-7.955
Stand 31.12.2008 vor Anpassung	12.000	17.039	3.748	-2.726	137	-553	29.645
Anpassung	—	—	—	—	—	-4.500	-4.500
Stand 31.12.2008 nach Anpassung	12.000	17.039	3.748	-2.726	137	-5.053	25.145
2009							
Stand 01.01.2009	12.000	17.039	3.748	-2.726	137	-5.053	25.145
Konzernjahresfehlbetrag	—	—	—	—	—	-6.133	-6.133
Sonstiges Ergebnis	—	—	—	2.656	-147	—	1.848
Gesamtperiodenergebnis	—	—	—	2.656	-147	-6.133	-4.285
Stand 31.12.2009	12.000	17.039	3.748	-461	-280	-11.186	20.860



Konzernkapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	2009	2008 angepasst
Konzernjahresfehlbetrag	- 6.134	- 9.866
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	414	606
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	103	- 1.944
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	- 144	- 71
Ergebnis aus der Marktbewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-	- 352
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	6.446	2.132
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	- 4.133
Ergebniswirksame Veränderung der latenten Steuern	- 3.039	- 1.952
Veränderung der Immobilien und Gesellschaftsanteile	57.955	247.553
Veränderung der Bankschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	- 48.819	- 247.289
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	- 223	1.977
Veränderung der kurzfristigen Schulden ohne Bankschulden	- 4.747	100
Mittelzufluss / -abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.813	- 13.239
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	- 10	- 157
Investitionen in Sachanlagen	- 24	- 179
Veränderungen von Anteilen an assoziierten Unternehmen	- 651	-
Einzahlungen aus dem Verkauf von sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	5.858	12.109
Investitionen in sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	- 18.642	- 13.276
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	- 13.469	- 1.503
Auszahlungen an Gesellschafter (Dividenden)	-	- 2.160
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	4.820	13.494
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	- 7.233	-
Mittelzufluss / -abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	- 2.413	11.334
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 14.069	- 3.408
Finanzmittelfonds am 01.01.	19.098	22.506
Finanzmittelfonds am 31.12.	5.028	19.098



Segmentberichterstattung

2009	Angaben in TEUR	Trading	Management	Investment	Überleitung	Konzern
	Umsatzerlöse	40.516	7.955	44.358	- 427	92.402
	davon mit anderen Segmenten	118	309	-	- 427	-
	EBITDA	- 1.914	2.523	1.446	- 4.892	- 2.837
	Segmentergebnis (EBIT)	- 2.322	2.518	1.446	- 4.892	- 3.250
	Ergebnis aus assoz. Unternehmen	- 103	-	-	-	- 103
	Abschreibungen	409	5	-	-	414
	Finanzerträge	2.502	1.704	1.031	- 2.488	2.749
	davon Zinserträge	1.883	384	53	- 1.361	959
	Finanzaufwendungen	- 8.169	- 809	- 2.958	1.361	- 10.575
	davon Zinsaufwendungen	- 3.976	- 809	- 2.958	1.361	- 6.382
	Sonstige zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	- 2.345	-	- 4.101	-	- 6.446
	Ergebnis vor Steuern (EBT)	- 11.018	3.746	1.849	- 6.021	- 11.444
	Segmentvermögen	101.429	2.103	16.502	7.925	127.959
	davon Anteile an assoziierten Unternehmen	2.604	-	-	-	2.604
	Segmentschulden	41.924	-	8.629	56.546	107.099
	Operative Investitionen	-	-	18.410	-	18.410



2008 (angepasst)	Angaben in TEUR	Trading	Management	Investment	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse		406.086	8.045	14.904	- 928	428.107
davon mit anderen Segmenten		-	928	-	- 928	-
EBITDA		9.404	839	7.652	- 3.990	13.905
Segmentergebnis (EBIT)		9.067	837	7.652	- 3.990	13.566
Ergebnis aus assoz. Unternehmen		1.944	-	-	-	1.944
Abschreibungen		337	2	-	-	339
Finanzerträge		3.524	1.027	317	- 1.435	3.433
davon Zinserträge		2.383	648	128	- 1.374	1.784
Finanzaufwendungen		- 26.849	- 1.337	- 2.884	1.374	- 29.695
davon Zinsaufwendungen		- 26.265	- 1.337	- 2.884	1.374	- 29.112
Sonstige zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen		- 3.708	-	-	-	- 3.708
Ergebnis vor Steuern (EBT)		- 6.281	- 2.100	1.467	- 4.050	- 10.964
Segmentvermögen		116.197	5.731	67.107	5.676	194.711
davon Anteile an assoziierten Unternehmen		3.056	-	-	-	3.056
Segmentsschulden		54.907	-	6.768	107.891	169.566
Operative Investitionen		642	46	- 9.556	-	10.244

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009

Konzernanhang

I. GRUNDLAGEN UND METHODEN

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 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 den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufstellen. Die Anforderungen der am Abschlussstichtag geltenden IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG mit Sitz in der Buddestraße 14, in Bergisch Gladbach, ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen. Die Gruppe deckt als unabhängiger Immobilien Manager für großflächige Einzelhandelsobjekte mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Marktsegment ab.

Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe für das Geschäftsjahr 2009 wurde am 18. März 2010 durch den Vorstand an den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Einzelne Posten der Gesamtergebnisrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten einschließlich der entsprechenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert. Die Gesamtergebnisrechnung 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

Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungsgrundsätze ab dem 1. Januar 2009

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2009.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Rechnungslegungsmethoden für die gleiche Berichtsperiode aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Alle konzerninternen Salden, Erträge und Aufwendungen sowie unrealisierte Gewinne und Verluste und Dividenden aus konzerninternen Transaktionen werden in voller Höhe eliminiert.

Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

Verluste werden den Anteilen ohne beherrschenden Einfluss auch dann zugeordnet, wenn dies zu einem negativen Saldo führt.

Verliert das Mutterunternehmen die Beherrschung über ein Tochterunternehmen,

- | bucht es die Vermögenswerte (einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert) und die Schulden des Tochterunternehmens aus,
- | bucht es den Buchwert aller Anteile ohne beherrschenden Einfluss an dem ehemaligen Tochterunternehmen aus,
- | bucht es die im Eigenkapital erfassten kumulierten Umrechnungsdifferenzen aus,
- | erfasst es den beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung,
- | erfasst es den beizulegenden Zeitwert der verbleibenden Beteiligung,
- | erfasst es Ergebnisüberschüsse bzw. -fehlbeträge im Periodenergebnis,
- | gliedert es die auf das Mutterunternehmen entfallenden Bestandteile des sonstigen Ergebnisses in die Gewinn- oder Verlustrechnung oder soweit vorgeschrieben in die Gewinnrücklagen um.

Konsolidierungsgrundsätze vor dem 1. Januar 2009

Im Vergleich zu den oben bezeichneten Anforderungen, die im Berichtsjahr prospektiv angewandt wurden, galten in der Vergangenheit folgende abweichende Grundsätze:

- | Anteile ohne beherrschenden Einfluss stellten den Anteil am Ergebnis und am Reinvermögen dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Auf diese Anteile entfallendes Ergebnis wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung folglich separat vom Anteil am Ergebnis, der den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnen ist, ausgewiesen. Der Ausweis in der Bilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt von dem auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Verluste wurden den Anteilen ohne beherrschenden Einfluss so lange zugeordnet, bis deren Saldo null war. Die übersteigenden Verluste wurden dem Mutterunternehmen zugeordnet, außer in Fällen, in denen die Anteile ohne beherrschenden Einfluss die Verpflichtung übernommen hatten, die Verluste auszugleichen.
- | Bei einem Beherrschungsverlust bilanzierte der Konzern die verbleibende Beteiligung in Höhe des entsprechenden Anteils am Reinvermögen zum Zeitpunkt des Beherrschungsverlusts.

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.

Anteile an einem assoziierten Unternehmen

Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich der nach dem Erwerb eingetretenen Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst. Der mit dem assoziierten Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens. Unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens ausgewiesene Änderungen werden vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und soweit erforderlich in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen eliminiert.

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 und somit um den Gewinn nach Steuern und Anteilen ohne beherrschenden Einfluss an den Tochterunternehmen des assoziierten Unternehmens.

Die Abschlüsse des assoziierten Unternehmens werden zum gleichen Abschlussstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Soweit erforderlich, werden Anpassungen an konzerneinheitliche Rechnungslegungsmethoden vorgenommen.

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an assoziierten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, 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.

Bei Verlust des maßgeblichen Einflusses bewertet der Konzern alle Anteile, die er am ehemaligen assoziierten Unternehmen behält, zum beizulegenden Zeitwert. Unterschiedsbeträge zwischen dem Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen zum Zeitpunkt des Verlusts des maßgeblichen Einflusses und dem beizulegenden Zeitwert der behaltene Anteile sowie den Veräußerungserlösen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bilanzierungsgrundsätze

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

Der Konzern hat zum 1. Januar 2009 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS angewandt:

- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet) und IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet), einschließlich der Folgeänderungen in IFRS 7, IAS 21, IAS 28, IAS 31 und IAS 39, traten am 1. Juli 2009 in Kraft (vorzeitig angewandt)
- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben trat am 1. Januar 2009 in Kraft
- IFRS 8 Geschäftssegmente trat am 1. Januar 2009 in Kraft
- IAS 1 Darstellung des Abschlusses trat am 1. Januar 2009 in Kraft
- IAS 23 Fremdkapitalkosten (überarbeitet) trat am 1. Januar 2009 in Kraft
- IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung und IAS 1 Darstellung des Abschlusses: Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen trat am 1. Januar 2009 in Kraft
- Verbesserungen zu IFRS 2008

Sofern aus der Anwendung eines Standards oder einer Interpretation Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns resultieren, werden diese Auswirkungen nachfolgend näher erläutert.

IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet) und IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet)

Der Konzern hat beide Standards zum 1. Januar 2009 angewandt. IFRS 3 (überarbeitet) führt wesentliche Änderungen bezüglich der Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen ein, die nach dem Anwendungszeitpunkt stattfinden. Es ergeben sich Auswirkungen auf die Bewertung von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss, die Bilanzierung von Transaktionskosten, die erstmalige Erfassung und die Folgebewertung einer bedingten Gegenleistung sowie sukzessive Unternehmenserwerbe. Diese Neuregelungen werden sich auf die Ansatzhöhe des Geschäfts- oder Firmenwerts, auf das Ergebnis der Berichtsperiode, in der ein Unternehmenszusammenschluss erfolgt, und auf künftige Ergebnisse auswirken.

IAS 27 (überarbeitet) schreibt vor, dass eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen, die nicht zum Verlust der Beherrschung führt, als Transaktionen mit Anteilseignern in ihrer Eigenschaft als Anteilseigner bilanziert wird. Aus einer solchen Transaktion kann daher weder ein Geschäfts- oder Firmenwert noch ein Gewinn oder Verlust resultieren. Außerdem wurden Vorschriften zur Verteilung von Verlusten auf Anteilseigner des Mutterunternehmens und die Anteile ohne beherrschenden Einfluss und die Bilanzierungsregelungen für Transaktionen, die zu einem Beherrschungsverlust führen, geändert. Die Neuregelungen aus IFRS 3 (überarbeitet) und IAS 27 (überarbeitet) werden sich auf künftige Erwerbe oder Verluste der Beherrschung an Tochterunternehmen und Transaktionen mit Anteilen ohne beherrschenden Einfluss auswirken.

Diese Änderung der Rechnungslegungsmethoden wurde prospektiv angewandt und hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ergebnis je Aktie.

IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben

Der geänderte Standard sieht zusätzliche Angaben über die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte und das Liquiditätsrisiko vor. Die Änderung verlangt eine quantitative Analyse der Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten auf Grundlage einer dreistufigen Hierarchie für jede Klasse von Finanzinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Zusätzlich ist nun bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 eine Überleitung zwischen Anfangs- auf Endsaldo vorgeschrieben sowie Angabe wesentlicher Umgliederungen zwischen den Stufen 1 und 2 der Ermittlungshierarchie. Mit der Änderung werden ferner die Anforderungen für Angaben von Liquiditätsrisiken in Bezug auf Geschäftsvorfälle, die sich auf Derivate beziehen, und von für Zwecke des Liquiditätsmanagements eingesetzten Vermögenswerten klargestellt. Die Angaben zur Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten werden in der Angabe IX. dargestellt. Die Angaben zum Liquiditätsrisiko erfahren keine wesentlichen Änderungen durch die Neuregelung; sie werden in der Angabe IX. dargestellt.

IFRS 8 Geschäftssegmente

Ab dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens ersetzt IFRS 8 den IAS 14 Segmentberichterstattung. Nach Feststellung des Konzerns entsprechen die gemäß IFRS 8 identifizierten Geschäftssegmente den zuvor gemäß IAS 14 identifizierten Segmenten. Angaben gemäß IFRS 8, einschließlich angepasster Vergleichsinformationen, sind in der Angabe VIII. dargestellt.

IAS 1 Darstellung des Abschlusses

Der überarbeitete Standard verlangt separate Darstellungen für Eigenkapitalveränderungen, die aus Transaktionen mit den Anteilseignern in ihrer Eigenschaft als Anteilseigner entstehen, und anderen Eigenkapitalveränderungen. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung umfasst folglich lediglich Details zu Geschäftsvorfällen mit Anteilseignern, während andere Eigenkapitalveränderungen in Summe in Form einer Überleitung für einzelne Eigenkapitalbestandteile gezeigt werden. Zudem führt der Standard eine Gesamtergebnisrechnung ein, in der sämtliche in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Ertrags- und Aufwandsposten sowie alle erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Ergebnisbestandteile entweder in einer einzigen Aufstellung oder in zwei miteinander verbundenen Aufstellungen dargestellt werden. Der Konzern hat entschieden, die Gesamtergebnisrechnung in einer einzigen Aufstellung vorzulegen.

IAS 32 und IAS 1 – Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen

Die Änderungen der Standards erlauben in begrenztem Umfang Ausnahmen, die eine Klassifizierung kündbarer Finanzinstrumente als Eigenkapital gestatten, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen. Aus der Anwendung dieser Änderungen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Verbesserungen zu IFRS

Der IASB veröffentlichte im Mai 2008 einen Sammelstandard zur Änderung von 20 IFRS-Standards mit dem primären Ziel, Inkonsistenzen zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Die Sammelstandards sehen für jeden geänderten IFRS eine eigene Übergangsregelung vor. Die Anwendung der Neuregelungen führte zwar teilweise zur Änderung der Rechnungslegungsmethoden, ergab jedoch keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung haben wir festgestellt, dass bestimmte vertragliche Verpflichtungen in Höhe von TEUR 4.500 im Zusammenhang mit der Veräußerung von drei Immobiliengesellschaften an einen strategischen Investor im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 nicht berücksichtigt wurden.

Der Vorjahres-Konzernabschluss wurde insoweit angepasst. Die Fehlerkorrektur führte sowohl zu einer entsprechenden Verminderung der Umsatzerlöse und einer Erhöhung des Konzernfehlbetrages als auch zu einer Erhöhung der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten und Minderung des Konzerneigenkapitals. Wir verweisen auf die Ausführungen unter V. [1].

Darüber hinaus haben wir den Ausweis einzelner Gesamtergebnisrechnungs-, Bilanz- und Kapitalflussrechnungspositionen aus Gründen der Verbesserung der Klarheit im Vergleich zum Vorjahr geändert. Die Vorjahresvergleichszahlen haben wir 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 gehaltene 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 die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds, Gesellschaftsanteile, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen und gegen Minderheitsgesellschafter und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände, 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 nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren 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 im Periodenergebnis 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 designiert 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 nahestehenden Personen und Unternehmen und gegenüber Minderheitsgesellschaftern sowie Finanzgarantien, derivative Finanzinstrumente und sonstige finanzielle 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 Garantiennehmer 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 wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Abschlussstichtag bestehende Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestitionen 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 Finanzinvestitionen 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 Finanzinvestitionen 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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist stark von der Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen und Diskontierungsfaktoren sowie der langfristigen

Leerstandsrate abhängig. Die für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen 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 Entwicklung an den Immobilien-Investmentmärkten war im Jahresverlauf 2009 nach wie vor stark durch die Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. Das am deutschen Immobilien-Investmentmarkt mit Handelsimmobilien erzielte Transaktionsvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr halbiert. Bei den Bewertungen zum 31. Dezember 2009 war Marktkenntnis und fachliches Ermessen von besonderer Bedeutung, da nicht nur auf historische Transaktionsparameter zurückgegriffen werden konnte. Unter diesen Umständen liegen in den Bewertungen höhere Unsicherheiten als zu Zeiten eines aktiven Marktes.

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 dargestellten Bewertungsmethoden für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verwiesen, die als Indikator für einen gegebenenfalls niedrigeren Wertansatz im Sinne einer verlustfreien Bewertung verwendet werden.

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 Datum der Veröffentlichung des Konzernabschlusses veröffentlichte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards werden nachfolgend aufgeführt.

IFRS 9 Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung

Der Standard ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Er ist Teil des Projekts für einen Nachfolgestandard von IAS 39, das 2010 abgeschlossen werden soll. Der Standard regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Durch IFRS 9 werden die bisherigen Bewertungskategorien „Kredite und Forderungen“, „bis zur Endfälligkeit gehaltene Vermögenswerte“, „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ und „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte“ ersetzt durch die Kategorien „fortgeführte Anschaffungskosten“ und „beizulegender Wert“. Ob ein Instrument in die Kategorie fortgeführte Anschaffungskosten eingeordnet werden kann, ist einerseits abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens und andererseits von den Produktmerkmalen des einzelnen Instrumentes. Instrumente, die nicht die Definitionsmerkmale der Kategorie fortgeführte Anschaffungskosten erfüllen, sind erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Eine erfolgsneutrale Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ist für ausgewählte Eigenkapitalinstrumente zulässig. Der Konzern hat die Auswirkungen auf den Konzernabschluss noch nicht abschließend geprüft.

IFRIC 17 Sachausschüttungen an Eigentümer

Die Interpretation ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Sie enthält Leitlinien zur Bilanzierung von Sachausschüttungen an Eigentümer. Die Interpretation stellt den Zeitpunkt der Erfassung einer Schuld klar, die Bemessung der Schuld und der betroffenen Vermögenswerte und den Zeitpunkt der Ausbuchung dieser Vermögenswerte und der angesetzten Schuld. Der Konzern erwartet aus der Anwendung von IFRIC 17 keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da der Konzern in der Vergangenheit keine Sachausschüttungen an Eigentümer vorgenommen hat.

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 31.12.2008	16	–	17	4	37
Zugänge	–	–	–	1	1
Abgänge	–1	–	–5	–	–6
Stand 31.12.2009	15	–	12	5	32

Die konsolidierten Unternehmen werden unter IX.4. angegeben.

Vier mehrheitlich gehaltene Fondsgesellschaften (Vorjahr: vier) 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 Kapital gebende Bank die ausschließlich durch das Fondsvermögen gesicherte Finanzierung gekündigt hat und die Vollstreckung gegen das Fondsvermögen beabsichtigt bzw. bereits eingeleitet hat.

Sofern über Fondsgesellschaften/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 keine Immobilienfonds übernommen (Vorjahr: sieben Immobilienfonds mit Vermögenswerten in Höhe von Mio. EUR 115,4).

Aufgrund des Erwerbs zusätzlicher Anteile an einer Gesellschaft wird diese im Berichtsjahr nach der Equity-Methode in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Im Berichtsjahr wurden die Fonds IbR SB-Warenhaus Lübbecke GbR, City-Center Schwerte GbR, SB-Warenhaus Erfstadt GbR, SB-Warenhaus Dietz GbR und Hahn Verbrauchermarkt Passau GmbH & Co. KG (alle mit Sitz in Bergisch Gladbach) in Folge des Verkaufs von Geschäftsanteilen und dem damit einhergehenden Verlust der Beherrschungsmöglichkeit endkonsolidiert.

Die Bilanzwerte der 2008 und 2009 veräußerten Fonds stellen sich zum Stichtag des Abgangs wie folgt dar:

	Angaben in TEUR	2009	2008
Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		48.847	0
Vorratsimmobilien		6.300	396.535
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		319	2.278
Flüssige Mittel		2.665	9.905
Schulden			
Verbindlichkeiten aus der Finanzierung der Vorratsimmobilien		42.825	338.548
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten		2.884	37.607

2009 wurden für die endkonsolidierten Immobilienfonds Veräußerungserlöse in Höhe von TEUR 14.444 erzielt.

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

[1] Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2009	2008 angepasst
Veräußerungen von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	75.725	387.054
Mieterlöse Vorratsobjekte	4.475	29.412
Mieterlöse Bestandsobjekte	3.437	3.435
Property-Management-Provisionen	4.139	3.306
Asset-Management-Provisionen	1.859	2.186
Fonds-Management-Provisionen	1.635	1.578
Vertriebsprovisionen	1.025	1.090
Sonstige Erlöse	107	46
Gesamtumsatzerlöse	92.402	428.107

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 von Fondsgesellschaften/Immobilienfonds eine entgeltliche Übertragung aller enthaltenen Vermögenswerte und Schulden dar. Mithin ist bei der Endkonsolidierung eine Einzelveräußerung zu unterstellen. Bei der Veräußerung der Fondsgesellschaften/Immobilienfonds wurde demzufolge der auf die veräußerte Immobilie entfallende Anteil des Verkaufserlöses unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der entsprechende Buchwert der abgegangenen Immobilie ist im Materialaufwand 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. Management-Provisionen für Treuhand- und Serviceleistungen werden über die Laufzeit der jeweiligen Leistung vereinnahmt. Einmalvergütungen, die durch die Kommanditisten bzw. die Fonds zum Zeitpunkt des Abschlusses der jeweiligen Treuhand- bzw. Servicevereinbarung zu leisten sind, werden 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.

In den Kaufverträgen zur Veräußerung von drei Immobiliengesellschaften an einen strategischen Investor hat die Hahn Gruppe verschiedene Verpflichtungen aus der Freistellung des Käufers von Steuerverbindlichkeiten übernommen. Diese Verpflichtungen stellen eine Kaufpreisminderung dar und führen insoweit zu einer Kürzung der

Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen. Diese vertraglichen Verpflichtungen in Höhe von TEUR 4.500 wurden zum 31. Dezember 2008 nicht berücksichtigt. Der Vorjahreskonzernabschluss wurde insoweit angepasst.

[2] Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

☰	Angaben in TEUR	2009	2008
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen und anderen periodenfremden Erträgen		669	519
Erträge aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts der Gesellschaftsanteile des Umlaufvermögens		156	670
Erträge aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		–	432
Übrige betriebliche Erträge		766	400
Sonstige betriebliche Erträge		1.591	2.021

[3] Materialaufwand

Die Materialaufwendungen gliedern sich wie folgt:

☰	Angaben in TEUR	2009	2008 angepasst
Aufwand aus Vorratsimmobilienverkäufen		73.120	387.100
Aufwand aus Immobilienverkäufen und Gesellschaftsanteilen		3.403	17
Aufwand aus Immobilienbewertungen		1.925	4.011
Objektbetriebskosten		1.443	4.334
Aufwand zur Auflage von Fonds		1.004	4.588
Objektbetreuungskosten		672	605
Aufwand aus Bewertung der Gesellschaftsanteile im Vorratsvermögen		388	0
Prospektierungskosten		158	62
Übrige		109	3
Materialaufwand gesamt		82.222	400.720

Die Darstellung ist im Vergleich zum Vorjahr gem. IAS 8 (14) geändert worden, um eine transparentere Darstellung der Ertragsituation zu gewährleisten. Dabei wurden alle Aufwendungen, welche im direkten Zusammenhang mit der Umsatzerbringung stehen, in den Materialaufwand umgegliedert. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend dahingehend angepasst, dass TEUR 9.592 aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den Materialaufwand umgegliedert wurden.

[4] Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2009	2008
Gehälter	6.554	5.895
Sozialabgaben	831	792
Aufwendungen für Altersversorgung	1	1
Sonstige soziale Aufwendungen	27	28
Personalaufwand gesamt	7.413	6.716

Im Geschäftsjahr 2009 waren durchschnittlich 84 Mitarbeiter (Vorjahr: 82 Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt. Im Berichtsjahr wurden TEUR 844 (Vorjahr: TEUR 829) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt.

[5] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2009	2008 angepasst
Vermarktungs- und Gründungskosten für den FCP-FIS – German Retail Fund	1.160	–
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten (ohne Objektgesellschaften)	1.450	1.927
Nicht abziehbare Vorsteuer	742	1.002
Miet- und Leasingaufwendungen	698	570
KFZ-Aufwand	483	482
Vergütungen Aufsichtsrat	243	261
Porto/Telefon/Bürobedarf	195	235
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	188	2.173
Personalakquisition	187	214
EDV-Aufwendungen	146	254
Vertriebsaufwendungen	115	356
Reparaturen und Instandhaltung, Betriebsbedarf	68	88
Sonstige Steuern	–	25
Übrige Aufwendungen	1.520	1.201
Sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt	7.195	8.788

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

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

Die Darstellung ist im Vergleich zum Vorjahr gem. IAS 8 (14) geändert worden, um eine transparentere Darstellung der Ertragsituation zu gewährleisten. Dabei wurden alle Aufwendungen, welche in direktem Zusammenhang mit der Umsatzerbringung stehen, in den Materialaufwand umgegliedert. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend dahingehend angepasst, dass TEUR 9.592 aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den Materialaufwand umgegliedert wurden.

[6] Finanzerträge

☰	Angaben in TEUR	2009	2008
Beteiligungsergebnis aus Fonds		1.790	1.648
Zinserträge		959	1.785
Gesamt		2.749	3.433

[7] Finanzaufwendungen

☰	Angaben in TEUR	2009	2008
Zinsen		- 6.382	- 29.112
Wertberichtigung auf langfristige Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften		- 4.000	–
Avale		- 2	- 4
Abschreibungen auf Finanzanlagen		- 191	- 268
Gebühren		–	- 311
Gesamt		- 10.575	- 29.695

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.

Zu den Wertberichtigungen auf langfristige Darlehen verweisen wir auf die Ausführungen zu den sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten (V. [15]).

[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	2009	2008
	Tatsächlicher Steuerertrag (-)/aufwand (+)	- 2.271	854
	Latenter Steuerertrag (-)	- 3.039	- 1.952
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 5.310	- 1.098

Der latente Steuerertrag beinhaltet auf steuerliche Verlustvorträge aktivierte Gewerbe- und Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR - 3.660 (Vorjahr: Verbrauch von steuerlichen Verlustvorträgen von netto TEUR 511). Dem steht insgesamt ein latenter Steueraufwand für temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 621 gegenüber (Vorjahr: TEUR - 2.464).

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% (Vorjahr: 31,75%) 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	2009	2008
	Ergebnis vor Steuern (EBT)	- 11.444	- 10.964
	Konzernsteuersatz in %	31,75	31,75
	Erwarteter Steuerertrag /-aufwand	- 3.633	- 3.481
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	- 1.920	- 85
	Steuerfreie Anpassung von Verkaufserlösen von Beteiligungen	-	1.429
	Nicht abziehbare Betriebsausgaben	39	45
	Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	271	346
	Gewerbesteuerliche Wirkung Schachtelprivileg	- 13	39
	Konzerninterne Gewinnausschüttung	-	21
	Steuerfreie Gewinnausschüttungen	- 49	-
	Keine Aktivierung latenter Steuer auf steuerliche Verlustvorträge	50	-
	Verbrauch Verlustvortrag durch Zinsschranke	-	544
	Körperschaftsteuerliches Ausschüttungsguthaben	- 31	- 12
	Sonstige Effekte	- 24	56
	Steuerertrag /-aufwand laut Gewinn- und Verlustrechnung	- 5.310	- 1.098

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % (Vorjahr: 15%) 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 körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu TEUR 1.000 unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge bis maximal 60% um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

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

[9] Bestandteile des sonstigen Ergebnisses

Angaben in TEUR	2009	2008
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte:		
In der laufenden Periode entstandene Verluste/Gewinne	- 452	201
Umgliederungsbeträge in die Gewinn- und Verlustrechnung	- 160	–
	- 612	201
Zinsswaps:		
In der laufenden Periode entstandene Verluste aus Zinsswaps	- 503	- 3.995
Umgliederungsbeträge in die Gewinn- und Verlustrechnung	3.823	–
	3.320	- 3.995

[10] Ergebnis je Aktie

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

	2009	2008 angepasst
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresfehlbetrag Angaben in TEUR	- 6.133	- 9.866
Gewogener Durchschnitt der ausgegebenen Aktien Angaben in Tsd. Stück	12.000	12.000
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresfehlbetrag je Aktie Angaben in EUR	- 0,51	- 0,82

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

[11] Immaterielle Vermögenswerte

☰	Angaben in TEUR	2009	2008
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
Stand 01.01.		656	499
Zugänge		10	157
Abgänge		17	–
Stand 31.12.		649	656
Abschreibungen			
Stand 01.01.		263	153
Zugänge		115	110
Abgänge		16	–
Stand 31.12.		362	263
Nettobuchwerte 31.12.		287	393

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 5 Jahre, 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.

[12] Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

☰	Angaben in TEUR	2009	2008
Stand 01.01.		49.369	49.017
Abgänge		48.847	–
Unrealisierte Marktwertänderungen		–	352
Stand 31.12.		522	49.369

Als Finanzinvestitionen 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 Finanzinvestitionen 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-bis-15-Jahres-Zeitraums einschließlich einer Inflationsanpassung. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Für die Bewertung zum 31. Dezember 2009 wurde als Inflationsrate 2% unterstellt, die objektspezifischen Diskontierungszinssätze lagen zwischen 6% und 8%, Leerstände wurden individuell zeitlich zugeordnet und Instandhaltungskosten waren mit individuellen Planwerten auf der Basis EUR/qm eingestellt. Hieraus ergab sich der Kapitalwert (Net Present Value) der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode (10 bzw. 15 Jahre) wurde ein Restwert (Residual Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelte den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar war. Hierbei wurden die Einzahlungsüberschüsse der die ersten 10 bzw. 15 Jahre überschreitenden Folgejahre mit dem so genannten Kapitalisierungszinssatz von 6% bis 8% als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wurde dann ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergab den beizulegenden Zeitwert des Bewertungsobjekts.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Jahr ihrer Entstehung im Periodenergebnis unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Als Finanzinvestitionen 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.

Unterjährige Änderungen der beizulegenden Zeitwerte wurden bei den Abgängen im Verkaufsergebnis erfasst.

Zum 31. Dezember 2009 ist unter dieser Position lediglich ein Grundstück ausgewiesen, welches wie im Vorjahr zum unveränderten Bodenrichtwert angesetzt wurde.

[13] Sachanlagen

2008	Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	Gesamt
Angaben in TEUR			
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
2009			
Angaben in TEUR			
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
Stand 01.01.	5.468	1.324	6.792
Zugänge	–	24	24
Stand 31.12.	5.468	1.348	6.816
Abschreibungen			
Stand 01.01.	2.501	556	3.057
Zugänge	167	131	298
Stand 31.12.	2.668	687	3.355
Nettobuchwerte 31.12.2008	2.967	768	3.735
Nettobuchwerte 31.12.2009	2.800	661	3.461

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen (linear) und /oder kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Den Abschreibungen auf Gebäude 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 im Periodenergebnis 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 nicht-finanzieller 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. 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.

In den Geschäftsjahren 2008 und 2009 ergaben sich bei den immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen keine außerplanmäßigen Wertminderungen.

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 im Periodenergebnis 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.

[14] Anteile an assoziierten Unternehmen

	Angaben in TEUR	2009	2008
Stand 01.01.		3.056	1.207
Zugänge		810	22
Gewinn at equity		340	1.944
Verlust at equity		443	–
Abgänge		1.159	117
Stand 31.12.		2.604	3.056

Anteile an assoziierten Tochterunternehmen werden gem. IAS 28 nach der Equity-Methode einbezogen. Im Jahr 2009 handelt es sich um fünf (Vorjahr: vier) Gesellschaften.

Die assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden, haben insgesamt im Geschäftsjahr Jahresüberschüsse in Höhe von TEUR 632 (Vorjahr: TEUR 6.174), Jahresfehlbeträge in Höhe von TEUR 831 (Vorjahr: TEUR 148) sowie Umsatzerlöse von TEUR 2.429 (Vorjahr: TEUR 1.836) erzielt. Die Vermögenswerte dieser Gesellschaften betragen zum 31. Dezember 2009 TEUR 31.854 (Vorjahr: TEUR 22.353), die Schulden TEUR 25.846 (Vorjahr: TEUR 17.180).

[15] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, langfristig

	Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds		24.817	19.232
Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften		7.200	–
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		1.710	7.336
		33.727	26.568

„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.

Für die Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften wurde in Rahmen einer Risikoanalyse vorsorglich eine Wertanpassung in Höhe von Mio. EUR 4,0 eingestellt.

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten Mio. EUR 1,30 (Vorjahr: Mio. EUR 7,16) an Kreditinstitute verpfändete Festgelder und sonstige Bankguthaben.

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.

[16] Latente Steuern

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

Angaben in TEUR	31.12.2009		31.12.2008	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Sachanlagen				
Grundstücke und Bauten	–	277	–	226
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	–	81	–	1.081
Finanzanlagen				
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	–	446	–	834
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	391	819	382	815
Vorräte				
Vorratsimmobilien	149	261	1.287	86
Gesellschaftsanteile	556	828	677	384
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12	–	12	–
Kurzfristige Schulden				
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	–	292	–	314
Sonstige Verbindlichkeiten	246	–	1.268	–
Sonstige Rückstellungen	–	143	–	81
Temporäre Differenzen	1.354	3.147	3.624	3.821
Verlustvorträge	3.660	–	33	–
Gesamt/Bilanzansatz	5.014	3.147	3.657	3.821

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 gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 9.445 und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 13.623 gebildet.

Erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste aktive latente Steuern entfallen mit TEUR 131 auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Anteile an geschlossenen Immobilienfonds) sowie mit TEUR 214 auf Zinsswaps in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten.

[17] Vorratsimmobilien

Die Position beinhaltet gemäß IAS 2 insgesamt fünf (Vorjahr: sieben) 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 wurde ein Objekt an einen strategischen Investor veräußert und Objekte wurden bei Privatanlegern platziert.

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. Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Immobilien beläuft sich auf TEUR 60.346 (Vorjahr: TEUR 68.568)

Die Wertminderung von Vorräten, die als Aufwand erfasst worden ist, beläuft sich auf TEUR 1.925 (Vorjahr: TEUR 4.011). Dieser Aufwand wird im Materialaufwand ausgewiesen.

[18] Gesellschaftsanteile und geleistete 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 28 (Vorjahr: 35) Anteile an zur Veräußerung bestimmten geschlossenen Immobilienfonds. Im Jahr 2009 erfolgten Anpassungen der Zeitwerte in Höhe von TEUR – 232 (netto) (Vorjahr: TEUR + 670). Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt wie bei den Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds (vgl. Erläuterung [15]).

Die geleisteten Anzahlungen beinhalteten im Vorjahr überwiegend von der Hahn Gruppe geleistete Anzahlungen auf den Erwerb von Gesellschaftsanteilen.

[19] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto		1.325	3.989
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		- 57	- 55
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.268	3.934
Einzelwertberichtigung 01.01.		55	108
Zugang		2	9
Auflösung		-	35
Abgang		-	27
Einzelwertberichtigung 31.12.		57	55

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Zum 31. Dezember stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

	Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.268	3.934
davon weder überfällig noch wertgemindert		219	2.376
Überfällig, aber nicht wertgemindert		-	-
Bis 3 Monate		824	598
Über 3 Monate bis 6 Monate		36	105
Über 6 Monate bis 1 Jahr		33	372
Über 1 Jahr		156	483
Überfällig insgesamt		1.049	1.558

[20] Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008 angepasst
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	5.204	5.680
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.755	2.483
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen (brutto)	7.959	8.163
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen nahestehende Personen	- 1.222	- 1.218
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	- 2.451	- 2.451
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen (netto)	4.286	4.494
Einzelwertberichtigung 01.01	3.669	3.552
Zuführung	4	117
Einzelwertberichtigung 31.12.	3.673	3.669

Bei den Wertberichtigungen auf Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen wurde der Bilanzausweis des Vorjahres insoweit angepasst, als ein Betrag von TEUR 80 aus den sonstigen finanziellen Vermögenswerten umgegliedert worden ist. Die Wertberichtigung ist nunmehr ihrer korrekten Forderung zugeordnet.

Zum 31. Dezember stellt sich die Altersstruktur der Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008 angepasst
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	4.286	4.494
davon weder überfällig noch wertgemindert	3.770	3.762
Überfällig, aber nicht wertgemindert		
Bis 3 Monate	39	39
Über 3 Monate bis 6 Monate	-	-
Über 6 Monate bis 1 Jahr	-	-
Über 1 Jahr	477	693
Überfällig insgesamt	516	732

[21] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008 angepasst
Darlehen	385	434
Forderungen gegen Fonds	2.156	2.953
Übrige	391	977
Wertberichtigungen	-619	-1.269
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.313	3.095
Einzelwertberichtigung 01.01.	1.269	1.141
Auflösung	650	-
Zuführung	-	128
Einzelwertberichtigung 31.12.	619	1.269

Die sonstigen finanziellen 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.

Bei den Wertberichtigungen auf sonstige finanzielle Vermögenswerte wurde der Bilanzausweis des Vorjahres insoweit angepasst, als ein Betrag von TEUR 80 in die Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen umgegliedert worden ist. Die Wertberichtigung ist nunmehr ihrer korrekten Forderung zugeordnet.

Die Laufzeit gliedert sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008 angepasst
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.313	3.095
davon weder überfällig noch wertgemindert	1.925	1.960
Überfällig, aber nicht wertgemindert		
Bis 3 Monate	364	515
Über 3 Monate bis 6 Monate	-	-
Über 6 Monate bis 1 Jahr	-	-
Über 1 Jahr	24	540
Überfällig insgesamt	388	1.055

[22] Sonstige übrige Vermögenswerte

	Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Abgrenzungen		49	56
Forderungen aus sonstigen Steuern		–	244
Sonstige übrige Vermögenswerte		49	300

[23] Flüssige Mittel

	Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Guthaben bei Kreditinstituten		5.028	19.098
Flüssige Mittel		5.028	19.098

[24] Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte

Ein im Vorjahr vollkonsolidiertes Unternehmen, welches infolge der Veräußerung der Mehrheit der Geschäftsanteile zum 31. Dezember 2009 endkonsolidiert wurde, wird unter dieser Position ausgewiesen, da die restlichen Anteile innerhalb der nächsten zwölf Monate weiter vertrieben werden.

Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte langfristige Vermögenswerte sind mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet. Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Dies ist nur dann der Fall, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar ist. Das Management muss die Veräußerung beschlossen haben, die erwartungsgemäß innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung für eine Erfassung als abgeschlossener Verkauf in Betracht kommen muss.

[25] Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr EUR 12.000.000. Das Grundkapital besteht aus 12.000.000 auf den Inhaber lautender Stückaktien und ist voll eingezahlt. Das genehmigte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2009 Mio. EUR 5,0 (Vorjahr: Mio. EUR 5,0).

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.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Mai 2009 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 25. Novembers 2010.

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. Das kumulierte sonstige Ergebnis enthält die Fair-Value-Änderungen der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte und der derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps).

Der Posten Bilanzverlust/-gewinn enthält die in der Vergangenheit aufgelaufenen Verluste bzw. die 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.

Im Vorjahr wurde eine Dividende für 2007 von 0,18 Euro je Aktie (TEUR 2.160) an die Aktionäre ausgeschüttet.

[26] Rückstellungen

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

Angaben in TEUR	Stand 01.01.2009	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2009	davon langfristig	Aufzinsungs- faktor in %
Mietausgleichs- verpflichtung	1.690	104	—	154	1.740	1.635	5,0
Belastender Vertrag	370	158	—	8	220	60	5,0
Sonstige Garantien	740	73	85	76	658	330	5,0
Rückstellungen	2.800	335	85	238	2.618	2.025	

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 im Periodenergebnis 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.

Die Fristigkeiten der Rückstellungen lassen sich wie folgt gliedern:

	Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Abgrenzungen Rückstellungen insgesamt		2.618	2.800
mit einer Fristigkeit von:			
bis 1 Jahr		593	631
1 bis 3 Jahre		69	240
über 3 Jahre		1.956	1.929

[27] 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	31.12.2009 in TEUR	31.12.2008 in TEUR
Langfristig						
	Darlehen	variabel	2013	Euribor + 1,75 Marge	–	4.267
		fest*	2012	5,83 %	2.590	2.890
		fest*	2013	6,33 %	8.628	–
		fest*	2012	4,95 %	581	689
		fest	2012	6,72 %	849	1.819
		fest	2011	5,60 %	–	4.781
		fest*	2019	5,27 %	1.825	–
		fest*	2017	5,54 %	–	7.676
		fest*	2017	5,74 %	–	28.201
		fest	2010	5,62 %	–	1.185
Langfristig gesamt		–	–	–	14.473	51.508
Kurzfristig						
	Kontokorrent	variabel			7.637	5.952
	Darlehen	variabel	2009	Euribor + 1,20 Marge	–	2.500
		variabel	2010	Euribor + 1,25 Marge	16.040	25.663
		variabel	2009	Euribor + 1,75 Marge	–	4.839
		variabel	2010	Euribor + 1,35 Marge	13.322	13.322
		variabel	2010	Bankeneinstandszins + 1,35 Marge	24.936	25.911
		variabel	2010	3-Monats-Euribor + 2,0 Marge	2.456	–
		fest*	2010	5,83 %	150	–
		fest	2009	3,69 %	–	651
		fest*	2010	4,95 %	54	–
		fest*	2010	5,27 %	144	–
		fest	2009	5,04 %	–	1.749
		fest	2010	6,72 %	485	–
		fest	2010	5,62 %	1.165	–
Kurzfristig gesamt					66.389	80.587

*fest aufgrund Zinssicherungsvereinbarung

Zum 31. Dezember 2009 sind auf Fondsebene Grundschulden auf Immobilien in Höhe von TEUR 72.317 (Vorjahr: TEUR 114.653) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden. Die Buchwerte der entsprechenden Grundstücke betragen TEUR 63.069 (Vorjahr: TEUR 118.115). Bei den Darlehen ist die Haftung des Konzerns sowie der außenstehenden Gesellschafter des jeweiligen Immobilienfonds auf das jeweilige Fondsvermögen beschränkt.

Teile der kurzfristigen Darlehen wurden zum Erwerb von Anteilen aufgenommen. Sie sind jeweils durch die Abtretung der Anteile und durch Abtretung der eingetragenen Grundpfandrechte an die auf Ebene der Objektgesellschaft finanzierende Bank gesichert.

Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in Höhe von TEUR 16.944 (Vorjahr: TEUR 7.644) sind zur Sicherung des entsprechenden Finanzierungsdarlehens an die Bank abgetreten.

[28] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig

☰ ☷	Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008 angepasst	01.01.2008
Kaufpreisanpassungen		3.890	4.500	–
Zinsswaps – effektive Sicherungsbeziehungen		610	–	–
Zinsausgleichsverpflichtungen		176	–	–
Darlehen		96	1.242	–
Übrige		–	–	104
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		4.772	5.742	104

Die Kaufpreisanpassungen resultieren aus bestimmten vertraglichen Verpflichtungen in Höhe von TEUR 4.500 im Zusammenhang mit der Veräußerung von drei Immobiliengesellschaften an einen strategischen Investor, die zum 31. Dezember 2008 nicht berücksichtigt wurden. Der Vorjahres-Konzernabschluss wurde insoweit angepasst. Der 2010 fällige Teil ist zum 31. Dezember 2009 unter den kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

[29] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

[30] Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	4.366	4.717
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	9	153
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	1.020	1.010
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	5.395	5.880

Weitere Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen finden sich unter Punkt IX.4.

[31] 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 / 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, sodass 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 im Periodenergebnis als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

[32] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Ausstehende Eingangsrechnungen		1.544	1.496
Ausgleichszahlungsverpflichtung		1.159	–
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern		922	549
Darlehen		614	4.000
Kaufpreisanpassungen		610	–
Zinsswaps – effektive Sicherungsbeziehungen		65	3.995
Übrige Verbindlichkeiten		750	674
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		5.664	10.714

Die Darlehen bestehen gegenüber verschiedenen Geschäftspartnern und werden mit einem Zinssatz von 10 % (im Vorjahr: 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 sowie Verpflichtungen gegenüber freigestellten Mitarbeitern.

[33] Sonstige übrige Verbindlichkeiten

	Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern		492	617
Abgrenzungen		3	9
Sonstige Verbindlichkeiten		495	626

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 im Wesentlichen aus den Investitionen in sonstige langfristige Vermögenswerte.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit enthält die Effekte aus der Platzierung von Fonds an private Anleger und dem Verkauf von Gesellschaftsanteilen des Vorratsvermögens sowie Vorratsimmobilien und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit beruht im Wesentlichen der Gewährung von Darlehen an im Vorjahr an einen strategischen Investor veräußerten Immobilienfonds sowie die planmäßige Aufstockung der Anteile an dem FCP.

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	2009	2008
Gezahlte Zinsen	3.952	26.630
Erhaltene Zinsen	1.035	1.406
Gezahlte Steuern	1.316	708
Erhaltene Steuern	129	241
Erhaltene Beteiligungserträge	1.790	1.648

VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt nach den Vorschriften des IFRS 8 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 Fondsmanagement.

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 Fondsmanagements. Für das Segment Investment werden der Umsatz aus dem Handel mit Investmentbeteiligungen sowie die Mieterlöse aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Aufwendungen in den einzelnen Segmenten repräsentieren Kosten, die im direkten Zusammenhang mit den dort genannten Umsatzerlösen stehen.

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

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 Segmentschulden 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 Cashflow-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 i. H. v. TEUR 13.972 (Vorjahr: 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 2009 beträgt der Zeitwert der als Sicherungsinstrumente im Rahmen von Cashflow-Hedges designierten Zinsswaps TEUR – 675 (Vorjahr: TEUR – 3.995), der im Eigenkapital erfasst ist. Im Berichtszeitraum wurde keine Ineffektivität erfolgswirksam erfasst.

Folgende Zinsswaps wurden abgeschlossen:

	Zinsswap 1	Zinsswap 2	Zinsswap 3	Zinsswap 4
Nominalbetrag <small>in TEUR</small>	770	3.040	9.133	2.066
Laufzeit Beginn	16.07.2007	01.09.2008	31.03.2009	30.04.2009
Laufzeit Ende	30.06.2012	31.12.2012	31.12.2013	30.04.2019
Zinssatz inkl. Marge	4,95%	5,83%	6,33%	5,27%
Bewertungsstichtag	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009
Marktwert <small>in TEUR</small>	– 43	– 201	– 173	– 258
Bezugsbetrag per 31.12.2009	635	2.740	8.629	1.969
Darlehenstyp	Zinsswap	Zinsswap	Zinsswap	Zinsswap
Basis	6M-Euribor	3M-Euribor	3M-Euribor	1M-Euribor
Marge	0	1,25	1,75	1,4

2. Kategorien von Finanzinstrumenten

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

 Angaben in TEUR	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte		Kredite und Forderungen		Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		Maximales Kreditrisiko	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Langfristige Vermögenswerte								
Sonstige (langfristige) finanzielle Vermögenswerte	–	–	8.910	7.336	24.817	19.232	33.727	26.568
Kurzfristige Vermögenswerte								
Gesellschaftsanteile	1.117	4.298	–	–	–	–	1.117	4.298
Forderungen und sonstige Vermögenswerte								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	–	1.268	3.934	–	–	1.268	3.934
Forderungen gegen nahestehen- de Personen und Unternehmen	–	–	4.286	4.494	–	–	4.286	4.494
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter	–	–	242	25	–	–	242	25
Sonstige (kurzfristige) finanzielle Vermögenswerte	–	–	2.313	3.095	–	–	2.313	3.095
Flüssige Mittel	–	–	5.028	19.098	–	–	5.028	19.098
Langfristige Schulden								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	14.473	51.508	–	–	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	4.162	5.742	–	–	–	–
Kurzfristige Schulden								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	66.389	80.587	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	–	3.896	4.059	–	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	–	–	5.395	5.880	–	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	–	–	13	2.393	–	–	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	5.599	6.719	–	–	–	–
Nettoergebnis								
Erfolgswirksam	+ 1.269	+ 1.937	– 9.611	– 23.899	– 191	0		
Erfolgsneutral	0	0	0	0	– 612	+ 201		

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.

Hierarchie beizulegender Zeitwerte

Zum 31. Dezember 2009 hielt der Konzern folgende zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente:

Der Konzern verwendet folgende Hierarchie zur Bestimmung und zum Ausweis beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten je Bewertungsverfahren:

Stufe 1: notierte (unangepasste) Preise auf aktiven Märkten für gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.

Stufe 2: Verfahren, bei denen sämtliche Input-Parameter, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken, entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind.

Stufe 3: Verfahren, die Input-Parameter verwenden, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken und nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

☰	Angaben in TEUR	Zum 31.12.2009	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte					
a)	Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (Erfolgsneutrale Bewertung zum Zeitwert)	24.817		24.817	
b)	Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen) (Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert)	1.117		1.117	
c)	Zinsswaps	- 675		- 675	

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.2. Kategorien von Finanzinstrumenten aufgeführt. Erhaltene Sicherheiten lagen für die Berichtszeiträume nicht vor.

b) Liquiditätsrisiko

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Gesellschaft nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die Höhe der Finanzierungszinsen, das Finanzierungsvolumen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über die Werte und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Hahn Gruppe bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und 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 [27] Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nachfolgend nochmals detaillierter in Form der Restlaufzeitgliederung dargestellt.

	Angaben in TEUR	1 – 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamt
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		12.649	1.824	14.473
Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		4.596	176	4.772
Langfristige Verbindlichkeiten		17.245	2.000	19.245

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 0,5 (Vorjahr: 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	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
			angepasst	
Eigenkapital		20.860	25.145	39.760
Bilanzsumme		127.959	194.711	438.372
Eigenkapitalquote	in %	16,30	12,91	9,07
Flüssige Mittel		5.028	19.098	22.506

Zum 31. Dezember 2009 bzw. 31. Dezember 2008 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. Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG wird zu 78,98% von der HAHN-Holding GmbH und diese wiederum zu 78,95% von Herrn Michael Hahn gehalten. Dementsprechend werden die HAHN-Holding GmbH und deren Gesellschafter, die durch die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter beherrscht bzw. maßgeblich beeinflusst werden, die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie die Tochter- und assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

Konsolidierte Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31.12.2009*

 Gesellschaften	Anteil am Eigenkapital in %
I. Verbundene konsolidierte Unternehmen	
HAHN Fonds Management 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
GRO Ground Fondsbesitz GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Trading GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Property Management GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Investment GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
DFD Finanzdienstleistungen & Service GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
CuV Consulting & Verwaltungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
Bürohaus Bensberg GbR, Bergisch Gladbach	97,00
VM GbR Wolfsburg, Bergisch Gladbach	53,00
Grundstücksgesellschaft Herrenberg GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs 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 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	
Bürohaus Marsdorf GbR, Bergisch Gladbach	34,66
Hahn Büro- und Geschäftshaus Cottbus Spremberger Str. 13 – 15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	28,97
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.

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 [20] und [30].

b) Beziehungen zu assoziierten Unternehmen

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt, bestanden in den Geschäftsjahren 2009 und 2008 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

Bilanz		Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen			304	32
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen			1.020	1.010

Gewinn- und Verlustrechnung		Angaben in TEUR	2009	2008
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen			- 103	1.944

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von TEUR 1.000 (31. Dezember Vorjahr: TEUR 0).

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen gegen/Verbindlichkeiten gegenüber assoziierte(n) Unternehmen verweisen wir auf die Punkte [20] und [30].

c) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen:

Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats		Angaben in TEUR	2009	2008
Michael Hahn			120	120
Dr. Eckart John von Freyend			60	60
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk			40	40
Robert Löer			23	40
Gesamt			243	260

Die Bezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

 Bezüge des Vorstands	Angaben in TEUR	2009	2008
		Feste Bezüge	Feste Bezüge
Bernhard Schoofs		261	261
Norbert Kuhn ¹⁾		640	231
Robert Löer		60	0
Thomas Kuhlmann		80	0
Gesamt		1.041	492

¹⁾ darin enthalten TEUR 410 Rückstellungen für Gehalt bis 30.09.2011

Weiterhin bestehen folgende Beziehungen zu nahestehenden Personen:

Im Berichtsjahr hat Herr Michael Hahn Anteile an drei von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds für einen Kaufpreis von insgesamt TEUR 1 an die HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH und die Hahn Fonds Management GmbH verkauft. Weiterhin hat die Michael Hahn Vertriebs GmbH verschiedene Anteile an von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds zu einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 2.939 von verschiedenen Gesellschaften der Hahn-Gruppe erworben.

Die HAHN Property Management GmbH erbringt Immobilienmanagementleistungen für Wohngebäude, die sich im Besitz von Herrn Michael Hahn bzw. seinen Angehörigen befinden. Für diese Verwaltungsleistungen hat die Hahn Gruppe im Geschäftsjahr 2009 Vergütungen in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: 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	31.12.2009	31.12.2008
		Verbindlichkeiten assoziierter Unternehmen	–
Verbindlichkeiten der von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds	210	210	
Gesamt		210	1.220

Im Geschäftsjahr 2009 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaft von der Hahn Gruppe eine Provision in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 13) erhalten.

Im Berichtsjahr gewährte Herr Michael Hahn der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ein Darlehen von TEUR 568, welches mit 3,5% p.a. verzinst wird. Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ihrerseits vergab ein Darlehen in Höhe von TEUR 119 an Herrn Michael Hahn, welches mit 1-Year-Euribor plus 200 Basispunkte verzinst wird. Insgesamt wurden TEUR 15 an Zinsaufwand und TEUR 1 an Zinsertrag gegenüber Michael Hahn ausgewiesen.

Die Rechtsanwaltskanzlei eines Aufsichtsratsmitgliedes der Hahn Gruppe hat im Geschäftsjahr anwaltliche Beratungsleistung für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 87) erbracht.

Die Michael Hahn Vertriebs GmbH erhielt im Geschäftsjahr eine Vertriebsprovision in Höhe von TEUR 303 (Vorjahr: TEUR 90).

Am 19. November 2009 erwarben Herr Thomas Kuhlmann 40.000 Aktien, Herr Michael Hahn 153.613 Aktien, Herr Dr. John von Freyend 60.000 Aktien und Frau Anita Schoofs 60.000 Aktien zu einem Kaufpreis in Höhe von je 1,30 Euro. Frau Andrea Hahn erwarb am 18. Dezember 2009 19.763 Aktien zu einem Anteilspreis von je 2,50 Euro.

5. Prüfungshonorare

Das im Geschäftsjahr 2009 durch die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (vormals: Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft), Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar betrug TEUR 265 (Vorjahr: TEUR 243). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung TEUR 225 (Vorjahr: TEUR 243) und auf sonstige Leistungen TEUR 40.

6. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

	Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Bankbürgschaften		24.525	23.577
Sonstige Bürgschaften		63	63
Verwertungsgarantien		97	1.140

Zum 31. Dezember 2009 waren TEUR 1.302 (31. Dezember Vorjahr: TEUR 7.160) Bankguthaben sowie offene Forderungen in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: 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.

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen bestehen sämtlich für „Operating Leases“ und gliedern sich zum Stichtag wie folgt auf:

☰	Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Künftige Zahlungen Operating Leases		1.914	2.262
Fällig im Folgejahr		1.070	1.259
Fällig in 2 – 5 Jahren		843	1.003
Fällig > 5 Jahre		1	–

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 Ratail Fund besteht eine Zeichnungspflicht von Mio. EUR 30,0, davon wurden insgesamt bereits Mio. EUR 13,7 (Vorjahr: Mio. EUR 6,4) geleistet.

8. Mittel- und langfristige Mieteinnahmen

Aufgrund der Veräußerung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (mit Ausnahme eines Grundstücks) werden keine mittel- und langfristigen Mieteinnahmen erwartet, da das Grundstück noch nicht erschlossen ist.

9. Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß §161 Aktiengesetz am 8. Dezember 2009 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der bisherige Vorstandsvorsitzende Herr Bernhard Schoofs hat mit Wirkung zum 28. Januar 2010 sein Amt niedergelegt. Der Aufsichtsrat hat dieser Amtsniederlegung am selben Tage zugestimmt. Gleichzeitig wurde Dr. Michael Nave mit Wirkung zum 1. Februar 2010 zum Vorstandsvorsitzenden ernannt.

Im Rahmen eines Kooperationsvertrages wurde vereinbart, dass die UNIMO bzw. deren Gesellschafter, Dr. Michael Nave, in den kommenden Jahren insgesamt mindestens 2,3 Mio. Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zu einem Preis von mindestens 5,50 Euro durch Barkapitalerhöhungen zeichnen werden. Davon sollen mindestens 1 Mio. Aktien bereits bis spätestens zum 31. Dezember 2010 gezeichnet werden. Der Zeichnungspreis von 5,50 Euro je Aktie entspricht einer deutlichen Kursprämie gegenüber dem Schlusskurs vom 22. Januar 2010 (2,07 Euro). Aus der gesamten Kapitalmaßnahme werden der Hahn Gruppe zusätzliche Mittel in Höhe von mindestens rund Mio. Euro 12,5 zufließen, die der Finanzierung des weiteren Wachstums dienen werden.

Im Übrigen beabsichtigen der Mehrheitsaktionär der Hahn Gruppe, Herr Michael Hahn, und die UNIMO Group bzw. Herr Dr. Michael Nave, in den kommenden 3 – 5 Jahren gleiche Beteiligungsverhältnisse herzustellen.

Bergisch Gladbach, den 17. März 2010

Der Vorstand

Dr. Michael Nave	Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender	Vorstand

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, Düsseldorf

Beirat WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Gesellschafter der Gebr. John von Freyend Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m. b. H., Bad Honnef

Finum AG, Essen (Vorsitz) (bis 26. November 2009)

Finum.Finanzhaus AG, Essen (Vorsitz) (ab 27. November 2009)

Hamborner AG, Duisburg (Vorsitz)

IVG Immobilien AG, Bonn (ab 15. Oktober 2009)

Konzeptplus AG, Berlin (Vorsitz bis 26. März 2009)

Litos AG, München (bis 26. März 2009)

VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn

Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn (seit 30. März 2009)

Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk, Düsseldorf

Rechtsanwalt und Geschäftsführender Gesellschafter der Aderhold Rechtsanwaltsgesellschaft mbH (bis 31. Dezember 2010)

Aufsichtsratsvorsitzender analyticon Biotechnologies AG, Lichtenfels (bis 30. September 2009)

Vorstandsvorsitzender analyticon Biotechnologies AG, Lichtenfels (ab 1. Oktober 2009)

Robert Löer, Bergisch Gladbach (bis zum 24. Februar 2009 und vom 1. bis zum 7. August 2009)

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 Aktiengesetz
(vom 25. Februar 2009 bis zum 31. Juli 2009)

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender
 Dr. Reinhard Frhr. v. Dalwigk
 Michael Hahn

Nominierungsausschuss Michael Hahn
 Dr. Eckart John von Freyend (Stellvertreter)

Vorstand**Dr. Michael Nave, Kilchberg (Schweiz; ab dem 1. Februar 2010)**

Diplom-Kaufmann
Vorstandsvorsitzender

Bernhard Schoofs, Overath (bis zum 31. Januar 2010)

Diplom-Kaufmann
Vorstandsvorsitzender

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf (ab dem 1. August 2009)

Diplom-Betriebswirt
Vorstandsmitglied

Norbert Kuhn, Overath (bis zum 31. Juli 2009)

Rechtsanwalt
Vorstandsmitglied

Robert Löer, Bergisch Gladbach

Diplom-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 Aktiengesetz
(ab 25. Februar 2009 bis 31. Juli 2009)
Während der Vertretungszeit hat Herr Löer gemäß §105 Abs. 2 S 3 Aktiengesetz seine Tätigkeit
als Aufsichtsrat nicht ausgeübt.

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 2009 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 17. März 2010

Der Vorstand



Dr. Michael Nave



Thomas Kuhlmann

Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

„Wir haben den von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Entwicklung des Eigenkapitals, Kapitalflussrechnung, Segmentberichterstattung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 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 über 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, 18. März 2010

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hollweg
Wirtschaftsprüfer

Schlüter
Wirtschaftsprüfer

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Kurzfassung des Einzelabschlusses (HGB)

 Gewinn- und Verlustrechnung	Angaben in EUR	2009	2008
Umsatzerlöse		4.151.476	467.702
Sonstige betriebliche Erträge		2.817.360	2.042.732
Gesamtleistung		6.968.836	2.510.434
Operative Aufwendungen und Finanzergebnis		- 22.320.909	- 3.729.537
Ergebnis vor Steuer		- 15.352.073	- 1.219.103
Ertragsteuern		- 5.085.006	161.250
Jahresüberschuss		- 10.267.067	- 1.380.353

 Bilanz Aktiva	Angaben in EUR	31.12.2009	31.12.2008
Anlagevermögen		12.384.038	13.698.732
Vorräte		498.860	831.762
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		26.291.902	27.165.976
Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten		4.689.739	19.568.152
Rechnungsabgrenzungsposten		48.797	55.450
Aktive latente Steuern		1.879.912	–
Gesamt		52.793.248	61.320.072

 Bilanz Passiva	Angaben in EUR	31.12.2009	31.12.2008
Eigenkapital		20.819.099	31.086.165
Rückstellung		4.513.456	5.320.997
Verbindlichkeiten		27.457.881	24.908.718
Rechnungsabgrenzungsposten		2.812	4.192
Gesamt		52.793.248	61.320.072

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 Anlagefonds luxemburgischen Rechts. Die Anleger in einem FCP sind gemeinsame Eigentümer der Vermögenswerte des Fonds.

Geschlossener Fonds

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

Leverage-Effekt

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

Marktkapitalisierung

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

Pluswertfonds

Die von der HAHN Fonds 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.

Mehrjahresübersicht

 Angaben in TEUR	2009	2008	2007	2006
Umsatz	92.402	428.107	129.956	127.850
EBITDA	-2.837	13.905	22.986	8.508
EBIT	-3.250	13.566	22.688	8.293
EBT	-11.444	-10.964	10.953	6.251
Konzernergebnis	-6.134	-9.866	7.062	4.118
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-14.927	-13.239	5.537	4.597
Eigenkapitalquote in %	16,3	12,9	9,07	40,0
Verwaltetes Mietvolumen	142.006	141.712	155.194	133.665
Assets under Management in Mrd. EUR	2,02	2,01	2,16	2,0
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,51	-0,82	0,59	0,40
Dividende je Aktie in EUR	—	—	0,18	0,12
Mitarbeiter Anzahl	84	82	75	58

Finanzkalender

14.05.2010	Veröffentlichung Zwischenmitteilung
08.06.2010	Hauptversammlung
13.08.2010	Veröffentlichung Halbjahresbericht
12.11.2010	Veröffentlichung Zwischenmitteilung

Kontakt Daten Impressum

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

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



Mix

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften
www.fsc.org Zert.-Nr. GFA-COC-001374
© 1996 Forest Stewardship Council

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