

KÖLN-VINGST CELLE WALDKRAIBURG BREMERVÖRDE HAMBURG-WANDSBEK MONTABAUR FULDA CELLE
OBERHAUSEN ISERLOHN NEUWIED NORDWALDE SOBERNHEIM TRIER-KENN OSNABRÜCK-SCHINKEL
USINGEN GELSENKIRCHEN-BUER WEINHEIM RHEDA-WIEDENBRÜCK AACHEN-BRAND LUDWIGSBURG
SCHWÄBISCH-GMÜND KERPEN-TÜRNICH KIEL KIRCHHEIMBOLANDEN NEUSTADT/HOLSTEIN HESSISCH
OLDENDORF AACHEN-KRUGENOFEN HERFORD HAMELN PULHEIM LÜBBECKE KREFELD SCHWERTE
HOLZMINDEN KITZINGEN ARNSBERG SELM LAUCHHAMMER FRIEDRICHSHAFEN TRAUNREUT TETTANANG
WUPPERTAL PULHEIM KREUZTAL OSCHERSLEBEN OSNABRÜCK MEINERZHAGEN BALINGEN MÜNSINGEN

20 JAHRE

LEIPHEIM EDEMISSEN OLPE BOCHUM-LANGENDREER TRAUNREUT DELMENHORST WEINHEIM BERGHEIM
AALEN MAGDEBURG HAIGER-CENTER HOLZMINDEN ERFTSTADT GLAUCHAU HANNOVER-GARBSEN
VOERDE DIEZ HAMELN UELZEN BURSCHIED HASSFURT PEINE KÖLN-PORZ WILHELMSHAVEN ERFTSTADT
STEMWEDE-LEVERN COBURG LEIPZIG-GRÜNAU PREMNITZ STOLZENAU BREMEN-LESUM EUSKIRCHEN
BAD WÖRISHOFEN MÜNSINGEN NAILA ESPELKAMP AUE NIENBURG SUHL SCHWEINFURT DIEZ GREIZ
LANDSTUHL CHEMNITZ BARSINGHAUSEN SOLINGEN SCHLESWIG HEIDE NEUWIED WOLFSBURG BREMEN
BREMERHAVEN SOLTAU HUSUM KAMP-LINTFORT HALTERN LICHTENFELS LANGELSHEIM REMAGEN

HAHN AG

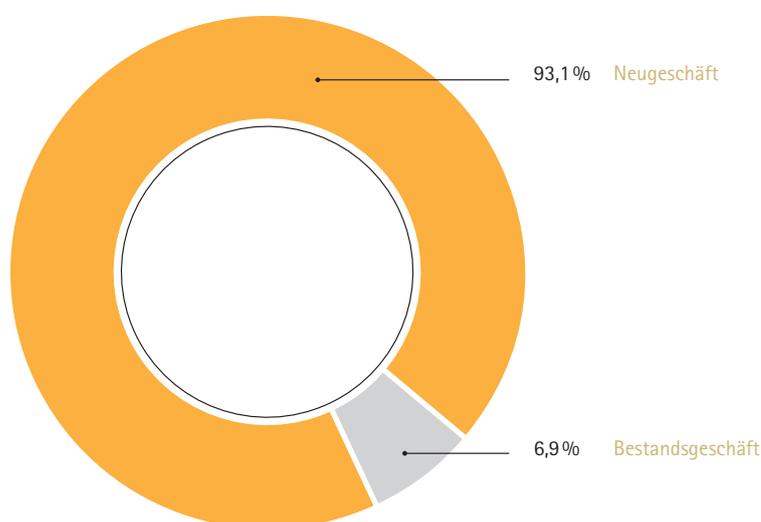
OER-ERKENSCHWICK STRAUBING UCHTE HANNOVER KITZINGEN STUTTGART BERGNEUSTADT BERGISCH
GLADBACH EBERBACH HERFORD MARSFELD ELMSHORN AALEN GARBSEN SALZGITTER HERZOGENRATH
PADERBORN GUMMERSBACH BAD ZWISCHENAHN NORTHEIM FRIEDRICHSHAFEN DELMENHORST
BAD KISSINGEN USINGEN JÜLICH FULDA COTTBUS KIRCHEN KAISERSLAUTERN BAD SODEN SALMÜNSTER
OLPE NEUWIED MONTABAUR HOLZMINDEN STERKRADER TOR BERGHEIM ISERLOHN OBERHAUSEN
WITTEN RAVENSBURG LANDSTUHL ECHING ERFTSTADT GIENGEN HALTERN PASSAU VOERDE KITZINGEN
DIEZ LÜBBECKE NORDHORN OFFENBACH BAD SOBERNHEIM CELLE KLEVE ERKRATH BENSBERG

Kennzahlen

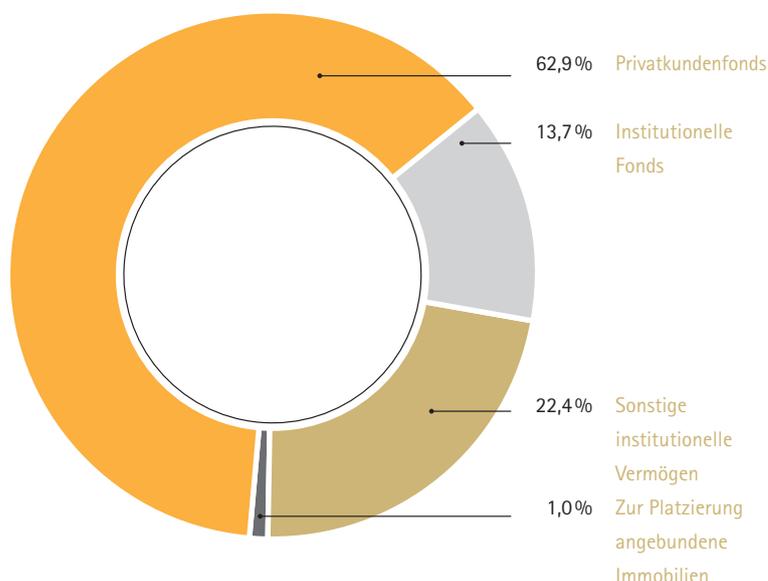
in Mio. EUR	2010	2009	2008
KONZERN			
Umsatzerlöse	101,5	92,4	428,1
EBIT	6,6	-3,3	13,6
Finanzergebnis	-1,9	-8,2	-24,5
EBT	4,7	-11,4	-11,0
Konzernergebnis	-1,1	-6,1	-9,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4,1	1,8	13,2
Bilanzsumme	93,4	128,0	194,7
Eigenkapitalquote in %	20,7	16,3	12,9
Durchschnittliche Mitarbeiterzahl	75	84	82
AKTIE			
Anzahl Aktien	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Aktienkurs 31.12. in EUR	1,95	1,95	3,62
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,09	-0,51	-0,82
Marktkapitalisierung 31.12. in Mio. EUR	23,4	23,4	43,4
WKN/ISIN	600670/DE0006006703		

FONDSGESCHÄFT			
Anzahl aufgelegte Pluswertfonds, kumuliert	163	159	154
Vertriebenes Investitionsvolumen Privatkunden in Mio. EUR	84	86	50
Platziertes Eigenkapital Privatkunden in Mio. EUR	36	33	22
Anzahl der Anleger	3062	2689	2.678
Verwaltetes Immobilienvermögen in Mio. EUR	2,11	2,02	2,01
Verwaltetes Mietvermögen in Mio. EUR	148,8	142,0	141,7
Fonds- und Property-Management-Erträge in Mio. EUR	6,4	6,0	5,3

Umsatz nach Segmenten



Verwaltetes Vermögen - unterteilt nach Investorengruppen



20 Jahre Hahn AG – 28 Jahre Wachstum und Erfolg mit Handelsflächen

Die Hahn Gruppe ist seit 1982 eines der führenden Fondshäuser für Investments in 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. EUR. Mit der Erfahrung aus über 160 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.

8. April 1982

Unternehmensgründung der Ursprungsgesellschaft der heutigen Hahn Gruppe

7. Dezember 1990

Gründung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Köln

30. Oktober 2006

Börsengang, Listing im General Standard

20 JAHRE HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG

Emissionen vor Gründung der Hahn AG

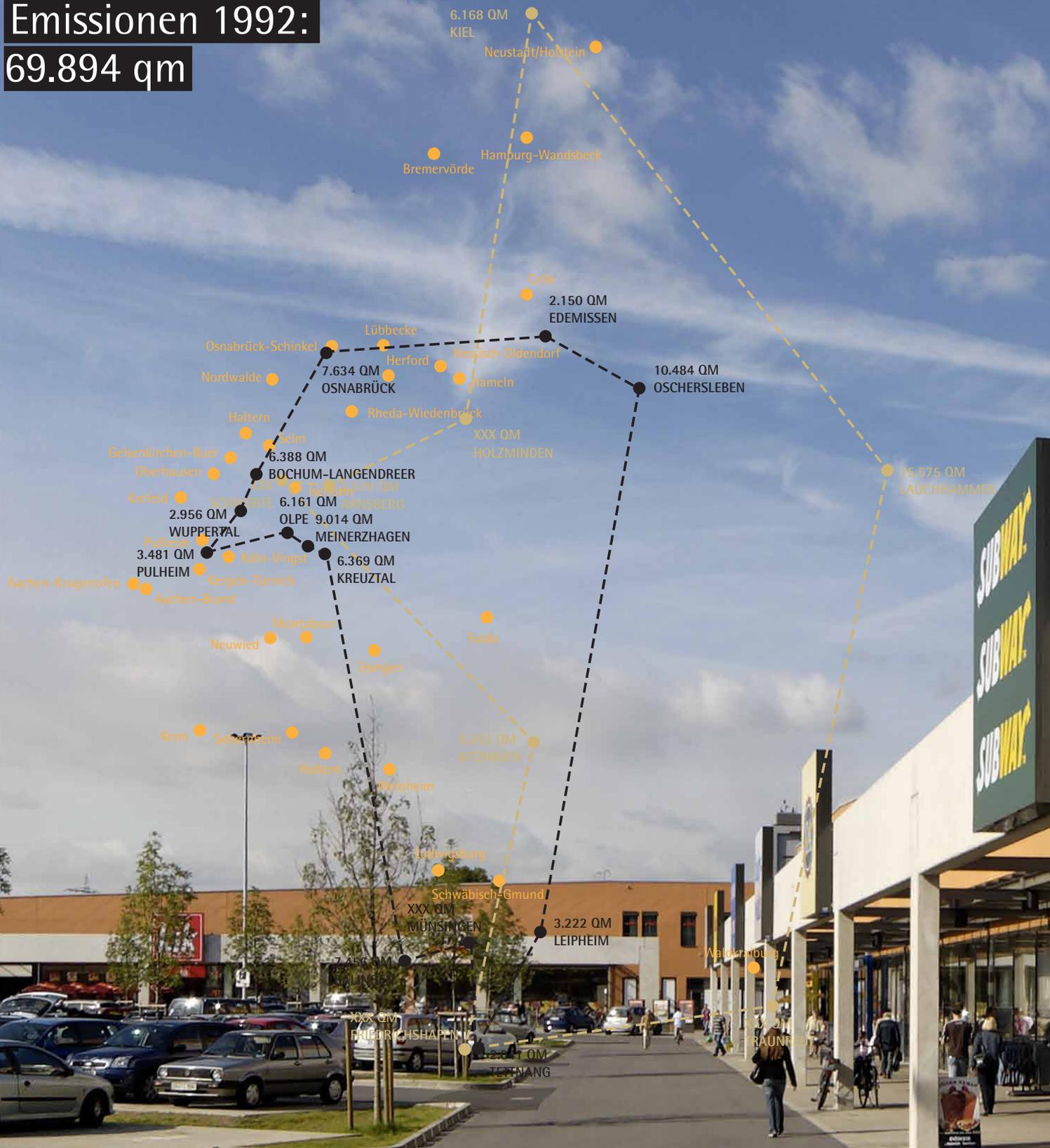
1979 – 1990: 234.209 qm Mietfläche

Emissionen 1991:

91.994 qm

Emissionen 1992:

69.894 qm



Inhaltsverzeichnis

2 Kennzahlen

8 An unsere Aktionäre

8 Brief an die Aktionäre

10 Bericht des Aufsichtsrats

14 Coporate-Governance-Bericht

18 Die Aktie

22 Das Fondshaus Hahn

27 Betreutes Immobilienvermögen

34 Immobilien für unsere Fondsprojekte

36 Der Markt für Immobilien und Beteiligungsmodelle

46 Konzernlagebericht

64 Konzernabschluss

72 Anhang zum Konzernabschluss 2010

142 Bestätigungsvermerk

143 Kurzfassung des Einzelabschlusses

144 Glossar

146 Finanzkalender

146 Kontaktdaten / Impressum

147 Mehrjahresübersicht

Emissionen 1993:

83.330 qm

Emissionen 1994:

106.767 qm





8.485 QM
DELMENHORST

14.560 QM
UELZEN

10.268 QM
HANNOVER

9.424 QM
MAGDEBURG

16.759 QM
HAMEIN

9.668 QM
HOLZMINDEN

11.513 QM
VOERDE

5.681 QM
BERGHEIM

6.897 QM
BURSCHEID

7.200 QM
HAIGER

12.650 QM
ERFSTADT

11.130 QM
DIEZ

16.337 QM
WEINHEIM

22.790 QM
GLAUCHAU

XXX QM
AALEN

17.753 QM
TRAUNREUT

Frische Center

Pizza & Pasta

Brief an die Aktionäre

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

mit einem deutlichen Wachstumsschub hat sich die deutsche Wirtschaft aus ihrem Abwärtstrend befreit. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnete einen erfreulichen Anstieg um 3,6 Prozent im Geschäftsjahr 2010. Der Aufschwung wurde diesmal nicht nur vom Außenhandel getragen. Auch die Binnennachfrage leistete einen großen Beitrag zur gestiegenen Wirtschaftsleistung. Gestützt durch eine deutliche Erholung am Arbeitsmarkt legte der Konsum merklich zu – die Einzelhandelsumsätze stiegen nominal um 2,3 Prozent. Die deutsche Wirtschaft ist also auf gutem Wege, durch weiteres Wachstum das vor der Finanzkrise erreichte BIP-Niveau bald wieder zu erreichen.

Der Markt für geschlossene Beteiligungsmodelle hat sich in diesem Umfeld deutlich erholt. Nach der Verunsicherung der vergangenen Jahre haben die Anleger wieder Vertrauen gefasst. Insbesondere die im Inland investierenden Immobilienfonds waren bei den Anlegern gefragt. Vor diesem Hintergrund konnte die Hahn Gruppe im Privatkundengeschäft ein Vertriebsvolumen von 84 Mio. EUR vermitteln. Mit 36 Mio. EUR Eigenkapital (+10 Prozent), die bei privaten Anlegern eingeworben wurden, erzielten wir das beste Platzierungsergebnis der letzten zehn Jahre. Wir haben auf die gute Nachfrage reagiert und im Sommer 2010 mit dem Pluswertfonds 151 den größten Fonds der Hahn-Geschichte aufgelegt. Der geschlossene Fonds investiert 67,5 Mio. EUR in zwei attraktive Fachmarktzentren in Nordhorn und Offenburg. Daneben legten wir drei Private Placements auf, die bereits 2010 vollständig platziert wurden.

Die institutionelle Nachfrage war ebenfalls gut, blieb aber etwas hinter unseren Erwartungen zurück. Hier wirkte sich die Verunsicherung der geplanten Aufsichts- und Eigenkapitalregeln „Solvency II“ aus. Sollten die Vorschriften für die Eigenmittelausstattung von Versicherungsunternehmen wie geplant 2013 in Kraft treten, werden Immobilieninvestments zumindest für diese institutionelle Anlegergruppe tendenziell unattraktiver.

Trotz dieser Einschränkung hat sich das gezeichnete Eigenkapital an unserem institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund um 15 Mio. EUR auf 180 Mio. EUR erhöht. Mit einem Investitionsvolumen von 290 Mio. EUR ist der HAHN FCP der aktuell größte institutionelle Fonds für großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland.

Einmal mehr hat sich bewiesen, dass wir mit unserer Spezialisierung auf Einzelhandelsimmobilien richtig liegen. Sowohl während der Finanzkrise als auch danach haben Investments in langfristig vermietete Einzelhandelsimmobilien mit bonitätsstarken Mietern eine gute Performance abgeliefert. Inzwischen entdecken viele professionelle Investoren diese Nutzungsart neu. Kaum ein Marktteilnehmer bringt aber 28 Jahre Erfahrung und eine komplette Abdeckung des notwendigen immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungsspektrums mit, um so das bestmögliche Ergebnis für seine Anleger zu erzielen – vom Erwerb der Immobilie bis zur späteren Veräußerung.

Die Ertragsentwicklung im Konzern zeigte ebenfalls aufwärts. Nach zwei schwierigen Geschäftsjahren erzielte die Hahn Gruppe im Geschäftsjahr 2010 einen Vorsteuergewinn in Höhe von 4,69 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr konnten wir die wiederkehrenden Management-erträge um 6,1 Prozent auf 6,38 Mio. EUR steigern. Bei den Aufwendungen haben sich ein verbessertes Controlling und Kostenmanagement positiv ausgewirkt. Aufgrund eines negativen Sondereffektes beim Steuer-aufkommen war das Konzernergebnis mit -1,07 Mio. EUR nochmals negativ. Gegenüber dem Vorjahr stellte dies aber eine deutliche Verbesserung dar.

Im letzten Jahr hatten wir im Rahmen der Berufung des ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Dr. Michael Nave jeweils eine Kapitalerhöhung für 2010 und 2011 angekündigt. Entgegen der Verpflichtungserklärung des ehemaligen Vorstandsvorsitzenden ist es zum Jahresende aber nicht zur Kapitalmaßnahme gekommen. Wir prüfen nun rechtliche Schritte. Unabhängig davon planen wir aber weiterhin für Sommer 2011 die Durchführung einer Kapitalerhöhung mit der Unimo Real Estate AG, vertreten durch den neuen Geschäftsführer

und Hauptgesellschafter, die an den Abschluss einer konkreten Kooperationsvereinbarung in den kommenden Monaten geknüpft ist.

Vor diesem Sachverhalt hat sich der Vorstand neu aufgestellt, da die Grundlage für eine Zusammenarbeit mit dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden nicht mehr gegeben war. Mit mir, Michael Hahn, ist der Unternehmensgründer, langjährige Vorstandsvorsitzende und zuletzt ehemalige Aufsichtsratsvorsitzende in den Vorstandsvorsitz zurückgekehrt.

Die mögliche Kapitalerhöhung ist ein bedeutender Baustein, um unser Wachstumstempo für die kommenden Jahre zu beschleunigen. Sie ist aber derzeit nicht Bestandteil unseres konservativen Businessplans. Für das operative Geschäft sind wir bei gegebenen bzw. normalen Finanzierungsbedingungen mehr als ausreichend finanzstark. Im vergangenen Jahr haben wir die Immobilienvorräte abgebaut und die Verschuldung zurückgeführt. Die Bilanzsumme verminderte sich entsprechend um 27,1 Prozent auf 93,36 Mio. EUR. Mit einer Eigenkapitalquote von 20,7 Prozent zum Bilanzstichtag (Vorjahr: 16,3 Prozent) liegen wir innerhalb unseres definierten Zielkorridors von 20 bis 25 Prozent.

Im Geschäftsjahr 2011 beabsichtigen wir, den Konsolidierungskurs der Hahn Gruppe fortzusetzen. Wir wollen mit unserem Fondsgeschäft kontinuierlich weiter wachsen. Dazu setzen wir uns moderate Ziele, die ohne das Eingehen größerer Risiken zu einer nachhaltigen Profitabilität führen sollen. Wir erwarten eine Fortsetzung der steigenden Platzierungszahlen auch 2011. Dies wird zu einem Ausbau des verwalteten Vermögens führen – die Grundlage für höhere wiederkehrende Erträge. Im Fokus steht auch in diesem Jahr die Optimierung unserer Kundenorientierung. Zufriedene Kunden, die wir als uns langjährig begleitende Partner wahrnehmen, sind im Fondsgeschäft die Basis des Erfolges. Mit diesem Verständnis sehen wir dem neuen Geschäftsjahr mit großer Zuversicht entgegen.

Wir danken unseren Mitarbeitern für Ihre Leistungen und ihr großes Engagement. Unseren Aktionären, Anlegern und Geschäftspartnern danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Wir werden auch 2011 daran arbeiten, dieses stets neu zu rechtfertigen, und freuen uns auf die zukünftige Zusammenarbeit.



Michael Hahn
Vorsitzender des Vorstands



Thomas Kuhlmann
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2010 an die Hauptversammlung

Sehr geehrte Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2010 war vom Wechsel im Amt des Vorstandsvorsitzenden geprägt, und dieser Wechsel brachte leider nicht den erforderlichen Impuls, den sich der Aufsichtsrat mit der Berufung von Dr. Michael Nave zum neuen Vorstandsvorsitzenden zum 1. Februar 2010 erhofft hatte. Da Dr. Nave seiner übernommenen Zeichnungsverpflichtung vom 28. Januar 2010 nicht nachkam, hat ihn der Aufsichtsrat am 28. Dezember 2010 als Vorstandsmitglied aus wichtigem Grund wieder abberufen.

Der Aufsichtsrat begrüßt, dass sich Herr Hahn dazu bereiterklärt hat, den Vorsitz im Vorstand wieder zu übernehmen, den er als Unternehmensgründer bis zum Börsengang im November 2006 bereits über viele Jahre geführt hatte. Der Aufsichtsrat ist überzeugt davon, dass Herr Hahn als erfahrener Immobilien- und Fondsexperte wieder nahtlos an frühere Erfolge anknüpfen kann.

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2010 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er stand dem Vorstand beratend zur Seite und hat die Arbeit des Vorstands überwacht. Hierzu wurde er vom Vorstand regelmäßig über die aktuelle Situation, die Risikolage und das Risikomanagement, die Unternehmensplanung und Abweichungen vom Geschäftsverlauf sowie über die strategische Weiterentwicklung sowohl schriftlich als auch mündlich zeitnah unterrichtet und hatte Gelegenheit, diese Punkte gemeinsam mit dem Vorstand zu erörtern. Der im Geschäftsjahr amtierende Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hahn traf sich auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen regelmäßig mit dem Vorstand und beriet mit ihm die Strategie, die aktuelle Geschäftsentwicklung und bedeutende Geschäftsvorfälle. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat unter Koordination des Aufsichtsratsvorsitzenden unmittelbar eingebunden. Er prüfte die Beschlussvorschläge des Vorstands auf Basis der mündlichen und schriftlichen Informationen und stimmte diesen nach Beratung zu. Der Aufsichtsrat hat jedoch von Dr. Nave eine frühzeitigere Information über dessen

fehlende Bereitschaft zur Zeichnung vermisst. Themenschwerpunkte der Beratung waren neben der Umsatz-, Liquiditäts- und Ergebnisentwicklung des Unternehmens der Stand der jeweiligen Akquisitionsverhandlungen von neuen Immobilien für die einzelnen von der HAHN Fonds und Asset Management GmbH betreuten Fonds, die Konzeption und der Vertrieb eines Pluswertfonds und dreier Private Placements und die damit zusammenhängende Veräußerung der Immobilien. Wesentliche Themen waren zudem die eingegangene Kooperation mit der Unimo Real Estate AG und die damit zusammenhängende Bestellung von Dr. Michael Nave zum neuen Vorstandsvorsitzenden und dessen Abberufung am 28. Dezember 2010. Der Aufsichtsrat hat weiterhin auf Basis eines in Auftrag gegebenen externen Gutachtens beschlossen, jegliche Zahlungen gegenüber den ehemaligen Vorständen Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn einzustellen. Auf die von diesen Vorständen daraufhin erhobenen Zahlungsklagen gegenüber der Gesellschaft vor dem Landgericht Köln hat der Aufsichtsrat entschieden, jeweils Widerklage zu erheben, die auf Schadensersatz wegen Verletzung ihrer Geschäftsführungspflichten gerichtet ist. Der Ausgang der inzwischen miteinander verbundenen Verfahren ist noch offen. Zur Verschlinkung und Effizienzsteigerung hat der Aufsichtsrat weiterhin der Umwandlung zweier Tochtergesellschaften in die HAHN Fonds und Asset Management GmbH im Rahmen einer sog. Verschmelzung durch Aufnahme zugestimmt.

In der Sitzung im Dezember hat sich der Aufsichtsrat mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst und die Neufassung der Corporate-Governance-Erklärung behandelt.

Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex vom 9. Dezember 2010 nebst weiteren Informationen zu diesem Thema findet sich im Internet unter www.hahnag.de und im vorliegenden Geschäftsbericht auf Seite 16. Der Aufsichtsrat begrüßt wie der Vorstand die von der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ aufgestellten Grundsätze.

Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats sieht vor, dass alle Geschäfte eines Aufsichtsratsmitglieds mit der Gesellschaft der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen. Diese Geschäfte betrafen insbesondere den An- und Verkauf von verschiedenen Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds und Vergütungen für den Vertrieb, die jeweils zu marktgerechten Bedingungen wie unter fremden Dritten erfolgten. Bei solchen Beschlüssen enthielt sich das entsprechende Mitglied der Stimme. Auf diese Geschäfte und die darauf bezogenen Vergütungen für persönlich erbrachte Leistungen der Aufsichtsratsmitglieder wird im vorliegenden Corporate-Governance-Bericht auf Seite 14 bis 16 verwiesen, die wiederum auf Seite 55 bis 56 verweisen. Die sonstigen detaillierten Vergütungen des Aufsichtsrats als auch des Vorstands finden sich im Jahresabschluss auf den Seiten 132 und 133 des Geschäftsberichts, die wiederum Bestandteil des Corporate-Governance-Berichts sind.

Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse

Insgesamt fanden vier Sitzungen des Prüfungsausschusses und sechs turnusmäßige und drei außerordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Der Aufsichtsrat hat sieben Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Der Nominierungsausschuss tagte zweimal.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben in dem Geschäftsjahr an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2010

Der Vorstand hat den Jahres- und Konzernabschluss mit den Lageberichten für die AG und den Konzern zum 31. Dezember 2010 aufgestellt. Diese sind von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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 § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Gemäß der Befreiungsvorschrift des § 315a HGB wurde auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet.

Die Bilanz-Aufsichtsratsitzung und zuvor die Sitzung des Prüfungsausschusses fanden am 21. März 2011 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. Spezielle Schwerpunkte der Prüfung waren die Verschmelzung zweier Tochtergesellschaften auf die HAHN Fonds Management GmbH, die Anteils-, Immobilien- und Forderungsbewertung, die Platzierung von vier Pluswertfonds und die Abwicklung neuer Objekte in den institutionellen Fonds sowie die Risiken aus der Gewährung von Sicherheiten. Die Berichte des Abschlussprüfers nahmen der Prüfungsausschuss und das Aufsichtsratsgremium zur Kenntnis und erörterten diese. Am 29. März 2011 fand eine weitere Telefonkonferenz statt, an der neben den Mitgliedern des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats auch die Abschlussprüfer teilnahmen, um sich u.a. mit dem Prüfergebnis der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung zu befassen. Diese kam zu der Feststellung, dass im verkürzten IFRS-Abschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2010 ein Gewinn aus dem Verkauf von Gesellschaftsanteilen an einer Tochtergesellschaft zu gering ausgewiesen wurde. Dieses Ergebnis nahm entsprechend Einfluss auf den Konzernabschluss. Nach weiterer Beratung der Prüfungsergebnisse und der Ausführungen in den Lageberichten hat sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Jahresabschlussprüfer angeschlossen und nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des Lage- und Konzernlageberichts keine Einwände erhoben. Er

teilt die im Lage- und Konzernlagebericht enthaltenen Beurteilungen des Vorstands. Das Plenum billigte den Jahres- und Konzernabschluss am 29. März 2011, so dass damit der Jahresabschluss festgestellt ist.

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

Abhängigkeitsbericht 2010

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

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.

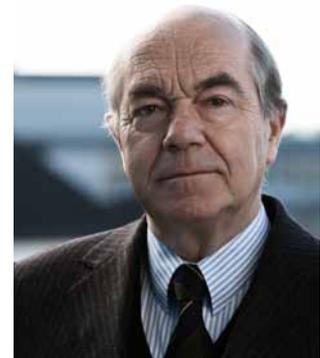
Wechsel in den Gremien

Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung zum 1. Februar 2010 Herrn Dr. Michael Nave zum Vorstandsvorsitzenden berufen. Zuvor stimmte der Aufsichtsrat am 28. Januar 2010 der Bitte von Herrn Bernhard Schoofs zu, sein Vorstandsmandat vorzeitig zu beenden. Am 28. Dezember 2010 hat der Aufsichtsrat Herrn Dr. Nave aus wichtigem Grund abberufen. Die Besetzung des Aufsichtsrats blieb im Geschäftsjahr 2010 unverändert.

Im Januar 2011 fand mit der Bestellung von Herrn Hahn in den Vorstand auch ein Wechsel im Aufsichtsrat statt. An die Stelle von Herrn Hahn wurde Herr Robert Lör am 5. Januar 2011 gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung bestellt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren persönlichen Einsatz und ihre engagierte Leistung im Geschäftsjahr 2010.

Für den Aufsichtsrat




Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk
Vorsitzender

Bergisch Gladbach, 29. März 2011

Emissionen 1995:

58.558 qm

Emissionen 1996:

65.049 qm



Corporate-Governance-Bericht

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben sich eingehend mit der Erfüllung der Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst, insbesondere mit der Neufassung vom 26. Mai 2010, und begrüßen auch die neuen Empfehlungen. Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 9. Dezember 2010 wurde die unten aufgeführte Entsprechenserklärung verabschiedet, die auch auf der Internetseite veröffentlicht ist. Auch die vergangenen Erklärungen sind dort zu finden, und auch zukünftige Erklärungen werden dort eingestellt. Sie werden jeweils fünf Jahre auf der Internetseite zugänglich gehalten.

In seiner Sitzung am 22. September 2010 hat der Aufsichtsrat die nachfolgenden Ziele für seine Zusammensetzung beschlossen:

Der Aufsichtsrat soll mit einem Experten mit gutem Know-how in der Einzelhandelsimmobilien-Branche und im Fondsgeschäft, mit einem Kapitalmarkt- bzw. Finanzexperten und mit einem Unternehmensberater oder Rechtsanwalt besetzt sein. Langfristig, über einen Zeitraum von sieben Jahren ist eine Frau vorzuschlagen, die nach einer der vorgenannten Kriterien qualifiziert ist. Ebenso langfristig ist ein international erfahrener Kandidat auszuwählen, der ebenso eines der vorhergehenden Kriterien erfüllt, soweit das Unternehmen zu diesem Zeitpunkt international tätig sein sollte. Die Altersgrenze liegt in der Vollendung des 75. Lebensjahres. Auch potenzielle Interessenkonflikte werden berücksichtigt.

Die derzeitige Zusammensetzung des Aufsichtsrats, die auch der Hauptversammlung zur Wahl vorgeschlagen wird, berücksichtigt die beschlossene Zielsetzung. Insgesamt sind im Aufsichtsrat sämtliche Kenntnisse und Erfahrungen vorhanden, die im Rahmen des Tätigkeitsfeldes der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG benötigt werden, und es ist auf die Persönlichkeit, Integrität, Leistungsbereitschaft, Professionalität und Unabhängigkeit der Personen geachtet worden. Eine angemessene Berücksichtigung von Frauen strebt der Aufsichtsrat an, jedoch hat er sich nach sorgfältiger Abwägung dafür entschieden, im Interesse der Kontinuität der Arbeit des

Aufsichtsrats nach dem bereits erfolgten Wechsel im Aufsichtsrat Anfang des Jahres die bestehende Zusammensetzung beizubehalten.

Die Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats sind auf Seite 140 näher dargestellt.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG setzt auch weiterhin die im Jahr 2009 in den Kodex eingefügten Regelungen zur D&O-Versicherung für Vorstand und Aufsichtsrat mit angemessenem Selbstbehalt um. Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach § 15a 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 2010 insgesamt 9.724.903 Aktien. Dies entspricht 81,04 Prozent des Grundkapitals der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Mitglieder des Vorstands hielten zum selben Tag 40.000 Aktien. Dies entspricht 0,33 Prozent. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen und die zuvor genannten Directors' Dealings sind im Anhang des Konzernabschlusses auf Seite 129 bis 130 dargestellt.

Vergütungen Aufsichtsrat und Vorstand

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 40 TEUR. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats jährlich eine variable Vergütung von 1.000 EUR für jeden Prozentpunkt, um den die an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr 5,0 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 nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

Die Verträge der Vorstände Michael Hahn, Thomas Kuhlmann und Dr. Michael Nave sehen neben dem Festgehalt die Direktversicherung in Höhe des lohnsteuerfreien Rahmens und 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 mit einem Selbstbehalt des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstands vor. Die Verträge sehen jeweils zusätzlich die Überlassung eines Dienstwagens vor. Weiterhin sind zusätzlich zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantiemen vorgesehen, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr erzielten Ergebnis gewährt werden. Die Tantieme für die 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 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der EUR 6 Mio. der Gesellschaft übersteigt.

Der Anspruch auf Auszahlung der so ermittelten Tantieme entsteht wie folgt:

49 Prozent dieser Tantieme entstehen zum 31. März des Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung zur Zahlung fällig.

Der verbleibende Teil der Tantieme kommt in voller Höhe nur dann zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) -3 Mio. EUR übersteigt.

Trifft dies nicht zu, kommen zwei Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) -4 Mio. EUR übersteigt.

Trifft auch dies nicht zu, kommt ein Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) -5 Mio. EUR übersteigt.

Der Vertrag des Vorstands Dr. Michael Nave enthält als Nebenleistung zusätzlich die Erstattung der Heimflüge sowie die Zurverfügungstellung einer Dienstwohnung in Büronähe.

Der Vertrag des nur noch im Januar 2010 aktiven Vorstands Bernhard Schoofs sah neben dem Festgehalt und den gleichen Nebenleistungen wie Thomas Kuhlmann eine Tantiemenregelung vor. Diese Tantieme berechnete sich nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (=EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung. Sie betrug 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 entstand wie folgt:

Der erste Teil der Tantieme war auf 100 Prozent der jährlichen Fixvergütung für das Geschäftsjahr begrenzt; der Auszahlungsanspruch entstand und war 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 kam 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 überstieg. 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.

Aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit als Vorstandsmitglied zum 28. Januar 2010 wurden Herrn Schoofs Abfindungen in Höhe von 0,52 Mio. EUR gewährt. Darüber hinaus wurde Herrn Schoofs das Recht

eingräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb jeweils vereinbarter Fristen zu einem Gesamtkaufpreis von 1,125 Mio. EUR an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht hat Herr Schoofs bis zum 31. Dezember 2010 nicht ausgeübt.

Im Vertrag mit 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 TEUR, 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.

Für das Geschäftsjahr 2010 sind jeweils keine Tantiemenansprüche entstanden.

Weitere Einzelheiten zu den Vergütungen der Aufsichtsräte und des Vorstands sind individualisiert im Konzernabschluss angegeben (Seiten 132 und 133), dessen Angaben insoweit Bestandteil dieses Corporate-Governance-Berichts sind.

Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Dezember 2010 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 8. Dezember 2009 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes („DCGK“) in der Fassung vom 18. Juni 2009 bis zur Bekanntmachung der Neufassung des DCGK im elektronischen Bundesanzeiger am 2. Juli 2010 sowie den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 26. Mai 2010 ab dessen Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger am 02. Juli 2010 entsprochen wurde und künftig den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 26. Mai 2010 entsprochen wird.“

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
9. Dezember 2010

Für den Aufsichtsrat

Michael Hahn (*Aufsichtsratsvorsitzender*)

Vorstand

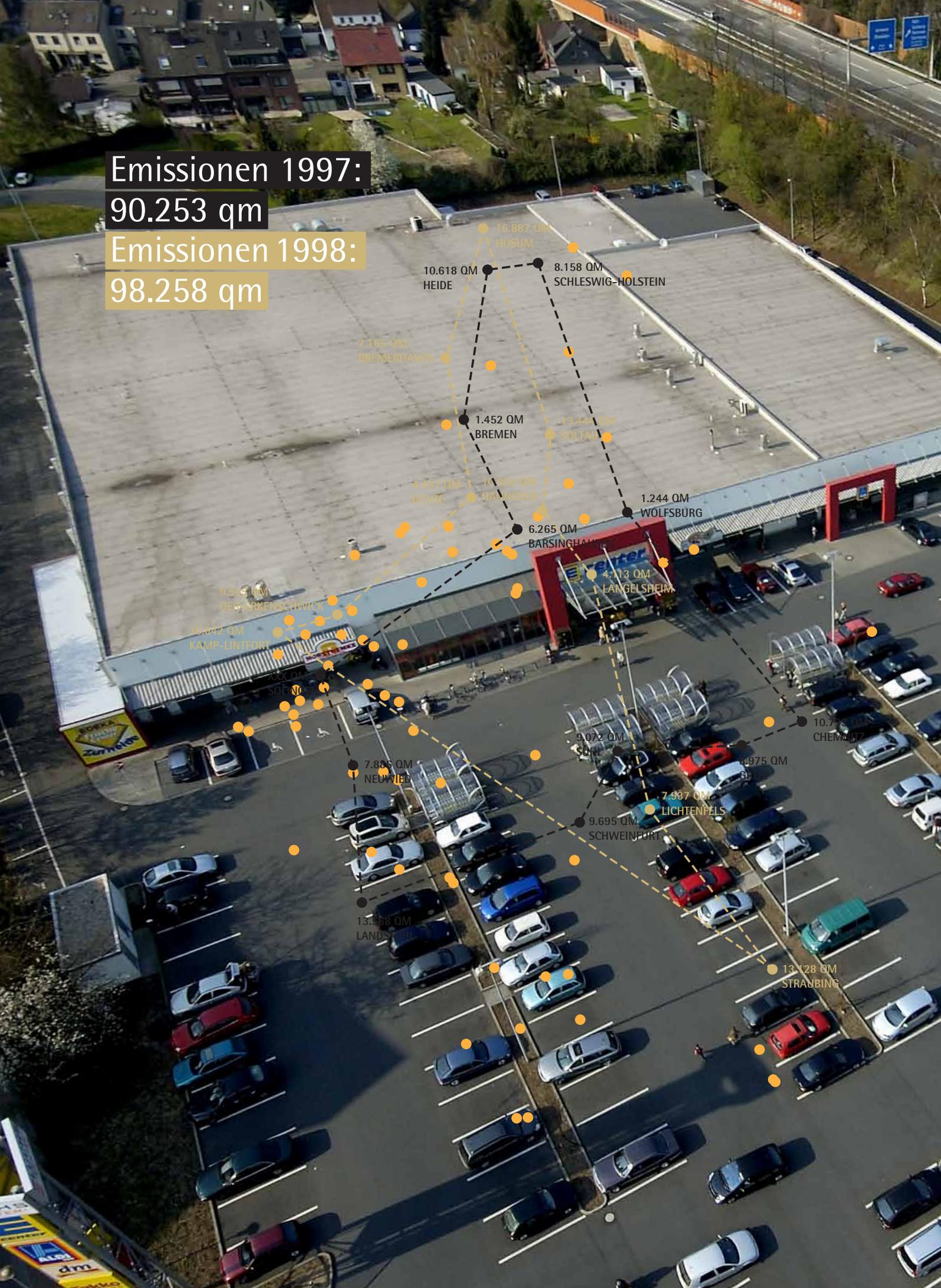
Dr. Michael Nave (*Vors.*)
Thomas Kuhlmann

Emissionen 1997:

90.253 qm

Emissionen 1998:

98.258 qm



Die Aktie

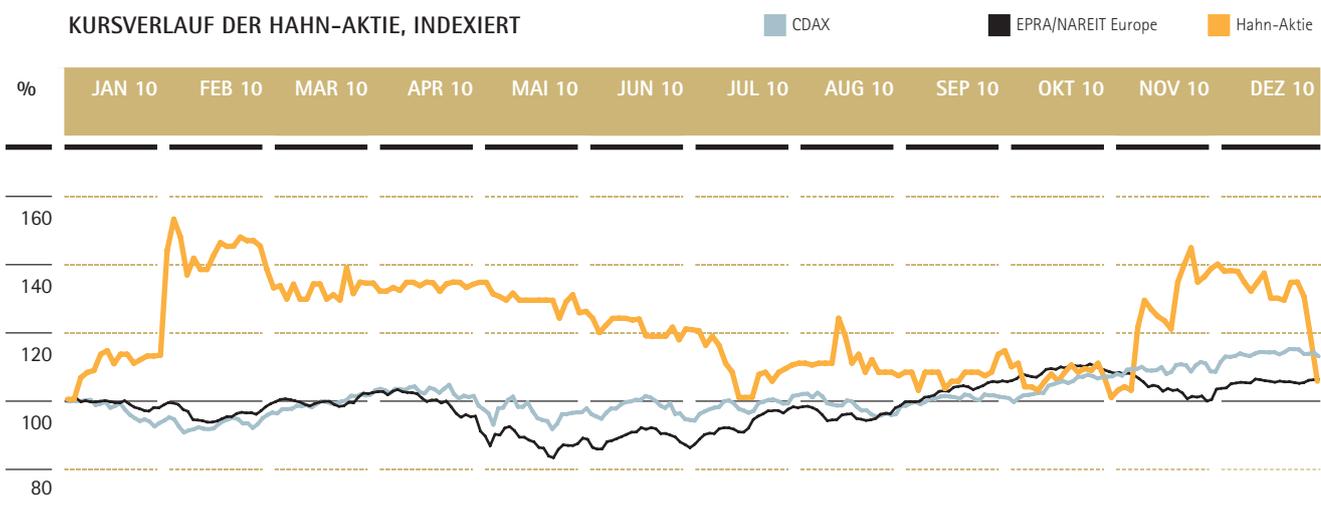
Deutsche Börsen überdurchschnittlich fest

2010 war weltweit ein gutes Börsenjahr. Der deutsche Markt hatte dabei eine Sonderstellung inne. Gestützt durch erfreuliche Fundamentaldaten konnte sich der Deutsche Leitindex DAX-30 vom bereits freundlichen internationalen Börsenumfeld nochmals positiv abkoppeln. Mit einem Jahresgewinn von über 16 Prozent zeigte das Marktbarometer die beste Performance aller größeren europäischen Aktienbörsen und, nach dem finnischen Aktienindex Hex, die zweitbeste überhaupt. Im Vergleichszeitraum verlor der Euro Stoxx 50 Index rund 4,0 Prozent. Für die positive Entwicklung des deutschen Aktienmarktes gab es viele Gründe: Zum einen sorgte ein starker Export dafür, dass das Wirtschaftswachstum im Inland mit rund 3,6 Prozent kräftig zulegen. Aber auch die Unternehmen überzeugten auf breiter Front mit guten Geschäftszahlen, hohen Kapazitätsauslastungen und Auftragsbeständen. Flankiert wurde diese Nachrichtenlage durch sehr positive Stimmungsindikatoren in Wirtschaft und Konsum.

Ein unverändert starker Anstieg der Unternehmensgewinne, eine anhaltend hohe Liquidität im Markt sowie das sehr niedrige Zinsniveau führten zum Jahresende zu einem weiteren Kursschub, so dass die Aktienmärkte das Jahr 2010 nahe ihren Höchstständen beendeten. Beeindruckend war diese Performance nicht zuletzt vor dem Hintergrund merklich steigender Rohstoffpreise, einer im Euroraum leicht abnehmenden Preisstabilität und zuletzt tendenziell rückläufiger Kurse bei Staatsanleihen. Die genannten negativen Faktoren haben die gute Aktienmarktentwicklung nur eingeschränkt beeinflussen können.

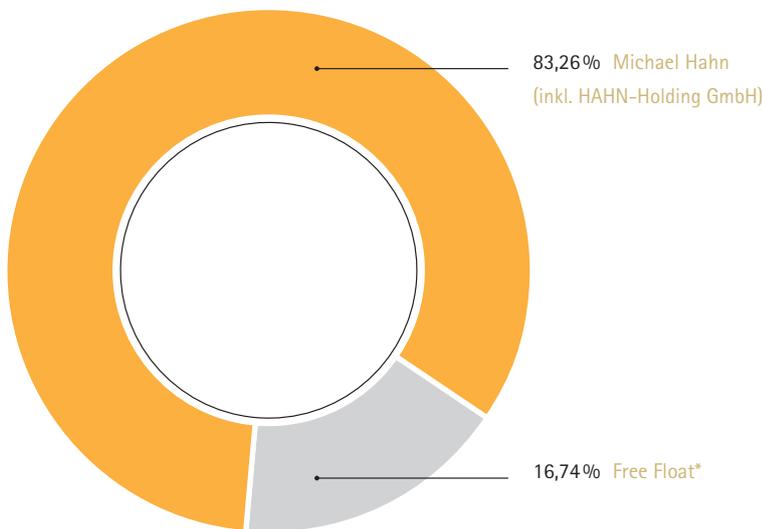
Hahn-Aktie schließt nach volatilem Jahr unverändert.

Die Hahn-Aktie startete mit einem Kurs von 1,95 EUR in das Jahr 2010. Nachdem der Tiefstkurs von 1,68 EUR bereits in den ersten Wochen des Jahres erreicht wurde stieg der Aktienkurs im ersten Quartal auf den Jahreshöchstkurs von 3,10 EUR, um zum Jahresende mit



Quelle: Hahn AG

Aktionärsstruktur



*Gemäß Definition Deutsche Börse

Kennzahlen

	31.12.10	31.12.09
Jahresschlusskurs in Euro	1,95	1,95
Höchstkurs in Euro	3,10	3,40
Tiefstkurs in Euro	1,68	1,30
Anzahl der Aktien in Stück	12.000.000	12.000.000
Marktkapitalisierung in Mio. Euro	23,40	23,40
Ergebnis je Aktie in Euro		-0,51
WKN		600670
ISIN		DE0006006703
Börsensegment		General Standard
Designated Sponsor		Close Brothers Seydler
Haupthandelsplatz		XETRA
Weitere Börsenplätze		Alle deutschen Regionalbörsen
Erstnotiz		30.10.06

1,95 EUR zu schließen. Die hohe Volatilität der Aktie stand auch im Zusammenhang mit der am 28. Januar 2010 per Ad-hoc-Mitteilung verkündeten Kapitalerhöhung durch Dr. Michael Nave bzw. die Unimo Real Estate AG. Angekündigt wurde eine strategische Beteiligung über 2,3 Mio. Aktien zu einem Preis von 5,50 EUR je Aktie. Die Nachricht wurde an der Börse positiv aufgenommen. Am 28. Dezember 2010 hat die Hahn AG per Ad-hoc-Mitteilung mitgeteilt, dass Dr. Michael Nave nicht bereit war, seiner Zahlungsverpflichtung für 2010 über die erste Tranche von 1,0 Mio. Aktien zu 5,50 EUR nachzukommen. Die Hahn-Aktie reagierte mit nachgebenden Kursen. Derzeit ist geplant, dass die Unimo Real Estate AG bis zum 15. Juli 2011 insgesamt 1,0 Mio. Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung erwirbt, zum Kaufpreis von je 5,50 EUR. Als Vorbedingung gilt der Abschluss eines schriftlichen Kooperationsvertrages zwischen der Hahn Gruppe und Unimo Real Estate AG. Der Vergleichsindex EPRA/NAREIT Euro Zone, der die Performance der größten europäischen Immobilien-Aktien nachbildet,

stieg im Vergleichszeitraum um 8,8 Prozent. Der branchenübergreifende Gesamtmarktindex für deutsche Aktien CDAX legte im selben Zeitraum sogar um 18,5 Prozent zu.

Aktionärsstruktur – weniger Großaktionäre

Michael Hahn und Familie hielten direkt bzw. indirekt über die HAHN-Holding GmbH insgesamt 83,26 Prozent der Aktienanteile an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Gemäß Definition der Deutschen Börse errechnet sich daraus ein Free Float von 16,74 Prozent. Dabei ist zu beobachten, dass der Aktienbesitz sich zugunsten von Kleinaktionären verschoben hat. Am 22. Oktober 2010 teilte uns der institutionelle Investor Henderson Group mit, dass sein Investment in Hahn-Aktien die Schwelle von 3,0 Prozent der Stimmrechte unterschritten hat. Derzeit ist auch kein weiterer Großaktionär gemeldet, dessen Aktienanteil über der Meldeschwelle für Stimmrechtsanteile von 3,0 Prozent der ausstehenden Aktien

liegt. Die frei zugänglichen Informationsquellen weisen zudem darauf hin, dass der Anteil der Auslandsinvestoren zurückgegangen ist. Damit setzt sich der Trend aus den vergangenen Jahren weiter fort.

Investor-Relations-Aktivitäten – ausgezeichneter Geschäftsbericht

Auch im vergangenen Jahr standen wir in einem intensiven und fortlaufenden Dialog mit unseren Aktionären. Im Sinne einer breiten Stakeholder-Kommunikation wurden alle potenziellen Interessensgruppen zeitnah und umfassend mit den wichtigsten Informationen zu unserer Geschäfts- und Umfeldentwicklung versorgt. Im Berichtsjahr haben wir an mehreren inländischen Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen. Die bedeutendste dieser Veranstaltungen war die Initiative Immobilien Aktie, die im Oktober in Frankfurt stattfand. Auf dieser Konferenz präsentieren sich einmal jährlich die wichtigsten deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften einer Zuhörerschaft aus Investoren, Kapitalmarktjournalisten, Analysten und Immobilienexperten.

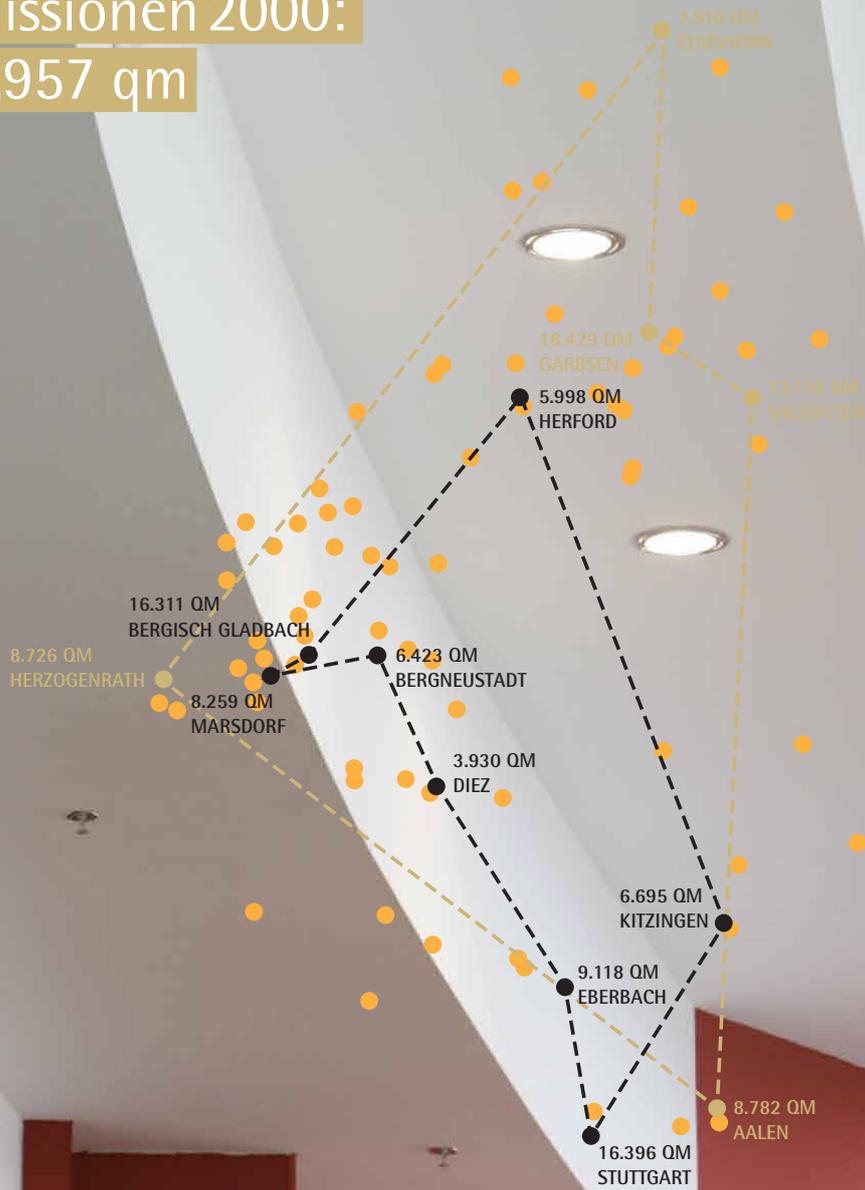
Großen Wert legen wir auch auf ein transparentes Reporting. Regelmäßige Updates zur Branchenentwicklung – beispielsweise durch den Hahn Retail Real Estate Report – sind dabei ein ebenso wichtiger Bestandteil unserer Kommunikation wie die umfassende Dokumentation unserer Finanzzahlen. In Zusammenhang mit diesem Anspruch war die erneute Gold-Award-Auszeichnung unseres Geschäftsberichts beim LACP (League of American Communications Professionals LLC) Vision Award 2010 besonders erfreulich. Erstmals konnte sich unser Bericht bei der Analyse mit Rang 38 unter den Top 100 der weltweit besten Geschäftsberichte platzieren. Darüber hinaus wurde der Hahn-Geschäftsbericht auch im letzten Jahr wieder von der Initiative Deutsche Standards in der Publikation „Beispielhafte Geschäftsberichte“ als ein Unternehmensbericht gewürdigt, der für eine „gelungene, vorbildliche und überzeugend visualisierte Finanzkommunikation“ steht.

Emissionen 1999:

73.130 qm

Emissionen 2000:

56.957 qm



Das Fondshaus Hahn – Konzentration + Effizienz + Transparenz = Marktführerschaft

Die Hahn Gruppe ist seit fast 30 Jahren eines der führenden Fondshäuser für Investments in Einzelhandelsimmobilien. In den vergangenen Jahren wurde Hahn als Emissionshaus und Fondsmanager für seine Produkte, Kompetenzen und Dienstleistungen vielfach ausgezeichnet. Unter anderem erhielt das Unternehmen 2005

den Scope Award in der Produktgruppe „Geschlossene Immobilienfonds.“ 2007 wurde die Hahn Gruppe von Elite Report als eines von 22 Emissionshäusern zur „Fondselite“ unter 580 Anbietern gezählt und ausgezeichnet. Die Hahn Gruppe ist ganzheitlicher Asset Manager für die verwalteten Fondsimmobilien.

Fokus

Unsere Immobilienfonds investieren ausschließlich in 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 unsere Kunden erfolgreich, sind auch wir erfolgreich.

Einzelhandelsimmobilien – nachhaltige Ertragsstärke

Wir investieren für unsere Anleger ausschließlich in Einzelhandelsimmobilien. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem großflächigen Einzelhandel. Dies bedeutet, dass die Verkaufsfläche der Immobilien insgesamt mindestens 3.000 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.

Research – die Märkte kennen, Trends antizipieren

Wir setzen auf gut ausgebildete Fonds- und Immobilienexperten bei der Auswahl und Betreuung der Investments. Zur Unterstützung der operativen Ebene setzen wir seit vielen Jahren auf ein Research-Team im eigenen Hause. Dies bedeutet: klare Aussagen zu den wichtigsten Trends am Investmentmarkt, frühzeitige Einordnung neuer Gesetze und Reglementierungen sowie umfassendes

Know-how bei Zukunftsfragen wie etwa zur demographischen oder technologischen Entwicklung. Wir veröffentlichen regelmäßig Research-Publikationen und pflegen den Dialog mit Handels- und Immobilienexperten.

Alles aus einer Hand – so lösen wir Probleme, bevor sie weh tun

Regelmäßige Ausschüttungen sind das Ziel jeder Investition. Aber erst mit der Veräußerung zeigt sich, ob eine Anlageidee auch wirklich erfolgreich war. Unsere Asset und Property Manager sind mit ihrem Know-how stets nah dran an den verwalteten Immobilien. Fehlentwicklungen werden frühzeitig erkannt und durch Maßnahmen am Standort aufgefangen. Sämtliche Kompetenzen, die dafür notwendig sind, halten wir im Hause vor. Mit mehr als dreißig kompetenten und motivierten Mitarbeitern im Bestandsgeschäft kann übergreifend gedacht und gearbeitet werden.

Kein Substanzverlust in der Finanzkrise – gute Leistungsbilanz

Bei der Prospektierung unserer Fondsprodukte planen wir tendenziell konservativ mit defensiven Annahmen.

MAXIMALE WERTSCHÖPFUNG DURCH INTEGRIERTES MANAGEMENT

-
- **Research und Portfolio Management**
Standort-, Markt- und Objektanalyse
Zielgruppenanalyse
Betreiberanalyse
Marktentwicklungsanalyse
 - **Akquisition von Grundstücken und Gebäuden sowie von Immobilien-Objektgesellschaften**
 - **Projektentwicklung im Partnerschaftsmodell**
 - **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**
 - **Property Management**
(kaufmännisch, technisch, infrastrukturell)
 - **Neuplatzierung, Verkauf Immobilien**
-



Dies spiegelt sich in unserer guten Leistungsbilanz wider: Über alle per Ende 2009 aufgelegten Fonds ergaben die Ausschüttungen eine Quote von 98 Prozent. Auch während der Finanzkrise haben sich die von uns verwalteten Handelsimmobilien stabil entwickelt. Die Vermietungsquote aller von uns verwalteten Immobilien lag zum Jahresende 2010 bei hohen 97,6 Prozent – unverändert gegenüber dem Vorjahr. Eine vergleichsweise hohe Wiederanlagequote und viele Mehrfachengagements unserer Anleger zeigen, dass es sich auszahlt, langfristig zu planen und zu handeln.

Im Dialog – Anlegerkommunikation stetig verbessern

Eine gute Kundenbeziehung beruht auf Vertrauen. Vertrauen erreicht man insbesondere durch einen offenen und stetigen Kundendialog. Auch 2010 haben wir viel unternommen, um die Anlegerkommunikation weiter zu verbessern und diesem Anspruch in hohem Maße gerecht zu werden:

Seit 2010 bieten wir unseren über 3.000 Anlegern optional den elektronischen Versand aller Reportingunterlagen an. Zum Jahresende hatten sich bereits rund

30 Prozent unserer Kunden für diese Form der Zustellung entschieden. Sie erhalten den jährlichen Geschäftsbericht oder Ausschüttungsmitteilungen entweder in Ergänzung oder ausschließlich auf elektronischem Wege. Auch bieten wir unseren Vertriebspartnern die Möglichkeit, über das Hahn-Vertriebsportal die notwendigen Dokumente für das Bestands- und Neugeschäft online zu beziehen. Ebenfalls im letzten Jahr haben wir ein Quartalsreporting für unsere Beiräte eingeführt. Diese erhalten vierteljährliche Berichte für ihre Fonds zur aktuellen Entwicklung, zu Vermietungsständen, Liquidität und weiteren Kennzahlen. Eine Informationsdichte, die sonst nur bei institutionellen Fondsprodukten üblich ist.

Vertrieb wird stärker – so platzieren wir

Im vergangenen Jahr haben wir die notwendigen Ressourcen geschaffen, um den Stamm unserer externen Vertriebspartner weiter auszubauen. Die Hahn Gruppe setzt dabei insbesondere auf den bankenunabhängigen Vertrieb über freie Vermögensberater, Vermögensverwalter und Family Offices. Mit Hilfe von bundesweiten Dialogveranstaltungen informieren und schulen wir unsere Vertriebspartner fortlaufend in ihrer Region. Im Fokus der Tagungen stehen das Produkt, das Markt-

umfeld und allgemeine steuerliche Themen. Die Informationen kommen aus erster Hand, aus unserer Fondskonzeption, von Marktforschern sowie Immobilien- und Steuerexperten renommierter Institute.

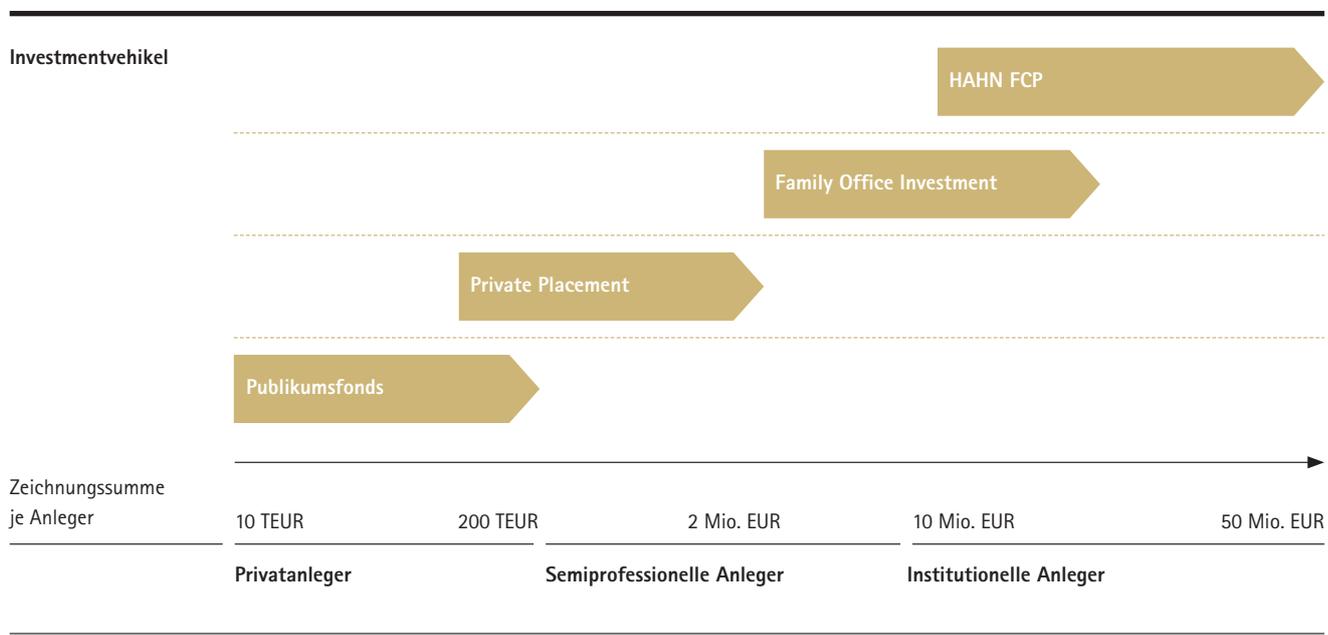
In den kommenden Jahren sehen wir insbesondere im Produktsegment Private Placement große Absatzpotentiale, die wir nutzen wollen. Die Zeichnungssummen beginnen hier in der Regel bei 200.000 EUR. Durch die Intensivierung unserer Vertriebstätigkeit haben wir zudem einen besseren Zugang zu eher kleinen Zeichnungssummen ab ca. 10.000 EUR bekommen. Hier macht sich ein zweiter Trend bemerkbar: Die Kunden haben ihre Lehre aus der Finanzkrise gezogen und diversifizieren stärker.

Mit unserem Produktportfolio vom klassischen Publikumsfonds über Private Placement bis hin zum institutionellen Fonds können wir für jeden Anlagebedarf das passende Investmentvehikel anbieten.

Gut vernetzt – Mitglied im VGF

Die Hahn Gruppe ist Mitglied im VGF (Verband Geschlossene Fonds). Rund 50 Vertreter aus der Branche der Geschlossenen Fonds haben sich im VGF zusammengeschlossen, um sich im Dialog mit Politik, Medien und der Öffentlichkeit für die Interessen der Branche einzusetzen. Gemeinsam mit dem VGF erarbeiten wir Standards und Empfehlungen für die Anbieter Geschlossener Fonds, beraten Politik, Behörden und Medien und setzen uns für Transparenz in der Kommunikation ein.

ANLAGESPEKTRUM DER HAHN-PRODUKTE



Emissionen 2001:

21.348 qm

Emissionen 2002:

7.872 qm

Emissionen 2003:

67.786 qm



Bavieren

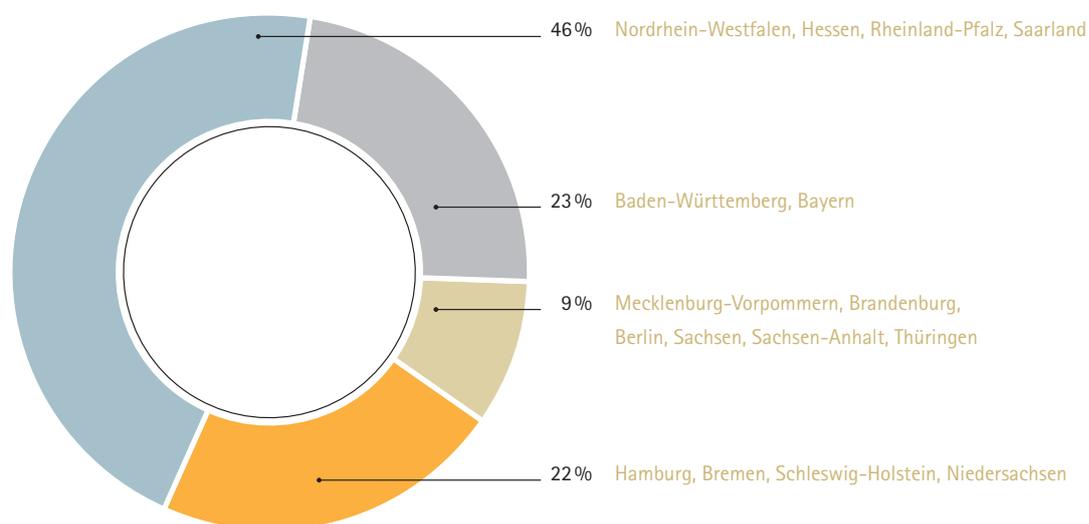
Betreutes Immobilienvermögen

Zum 31. Dezember 2010 haben wir ein Immobilienvermögen im Wert von über 2,1 Mrd. EUR für unsere Kunden verwaltet. Das jährliche verwaltete Mietvolumen betrug 148,8 Mio. EUR, aufgeteilt auf über 800 Mietverträge. Die Qualität des Einzelhandelsportfolios drückt sich aus in einer Vermietungsquote von 97,6 Prozent (Vorjahr: 97,6 Prozent), konstant steigenden Mieterlösen

auf vergleichbarer Basis sowie einer langfristig breiten Verteilung der Mietvertragsfälligkeiten. Das Portfolio ist gut diversifiziert in Bezug auf Handels-Objekttypen und regionale Lage, mit einem Schwerpunkt auf den demographisch begünstigten Landesteil im Süden und Westen Deutschlands.

Immobilien in der Verwaltung	2010	2009	2008
Vermietungsquote in %	97,6	97,6	98,2
Verwaltete Mietfläche in Mio. qm	1,364	1,307	1,287
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. EUR	148,8	142,1	141,7
Immobilienstandorte	148	147	144
Assets under Management in Mrd. EUR	2,11	2,02	2,01
Vermietungsleistung in qm	43.300	47.200	34.500

Immobilienportfolio unterteilt nach Regionen (Basis: Investitionsvolumen)



AUFTEILUNG DER INVESTORENGRUPPEN (IN MIO. EUR)

Privates Fondsgeschäft	Institutionelles Fondsgeschäft	Sonstige institutionelle Vermögen	Zu platzierende Immobilien	Summe
1.331	290	474	19	2.114

IMMOBILIENPORTFOLIO UNTERTEILT NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERTRÄGE – VOR OPTIONS AUSÜBUNG (BASIS: MIETVOLUMEN)

Anteil in %								
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	>= 2019
3	4	6	9	5	11	9	7	45

DIE GRÖSSTEN STANDORTE

Objektname	Objekttyp	Mietfläche (qm)	Vermietungsquote	Baujahr/ Letztes Refurbisment	Grundstücksfläche (qm)	Zugang	Investitionsvolumen in Mio. EUR
Friedrichshafen							
Bodenseecenter	Shopping-Center	40.000	100%	2003	64.700	2003	50-60
Fulda Kaiserwiesen	Fachmarktzentrum	36.000	100%	2004	93.900	2004	50-60
Fachmarktzentrum Erding	Fachmarktzentrum	33.000	98%	2008	63.300	2008	50-60
Nordhorn Rawe Ring Center	Fachmarktzentrum	24.000	99%	2007	50.000	2008	40-50
Rathaus Center Dietzenbach	Shopping-Center	22.000	99%	2007	28.000	2008	50-60
Oberhausen Sterkrader Tor	Fachmarktzentrum	20.000	99%	2007	51.100	2005	30-40
Traunreut	Fachmarktzentrum	19.000	100%	1993	24.600	2007	30-40
Stuttgart	Fachmarktzentrum	17.000	98%	1987	15.800	2004	40-50
Mönkhof Karree Lübeck	Shopping-Center	15.000	98%	2007	22.900	2007	30-40
Weil am Rhein	Fachmarktzentrum	13.000	98%	2006	11.100	2004	30-40

Bodensee-Center Friedrichshafen

ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Gesamtmietfläche: 39.538 m²

Baujahr: 2002

Parkplätze: 1.426



Fachmarktzentrum Fulda

ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Gesamtmietfläche: 36.060 m²

Baujahr: 2004

Parkplätze: 1.380



Fachmarktzentrum Erding

ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Gesamtmietfläche: 31.546 m²

Baujahr: 2008

Parkplätze: 830





Nordhorn Rawe Ring Center

ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Gesamtmietfläche: 23.442 m²

Baujahr: 2007

Parkplätze: 675



Rathaus Center Dietzenbach

ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Gesamtmietfläche: 21.517 m²

Baujahr: 2007

Parkplätze: 683



Fachmarktzentrum Sterkrader Tor

ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Gesamtmietfläche: 20.009 m²

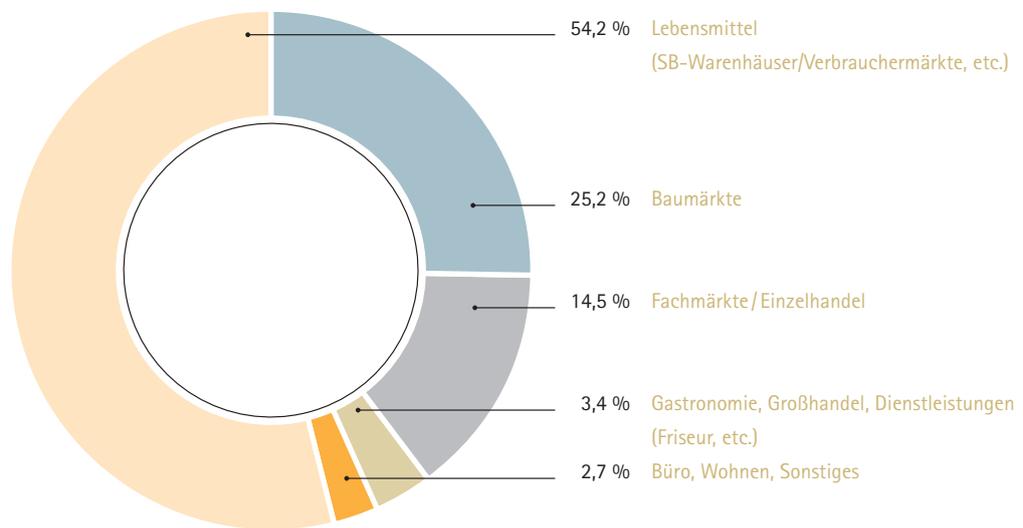
Baujahr: 2007

Parkplätze: 500



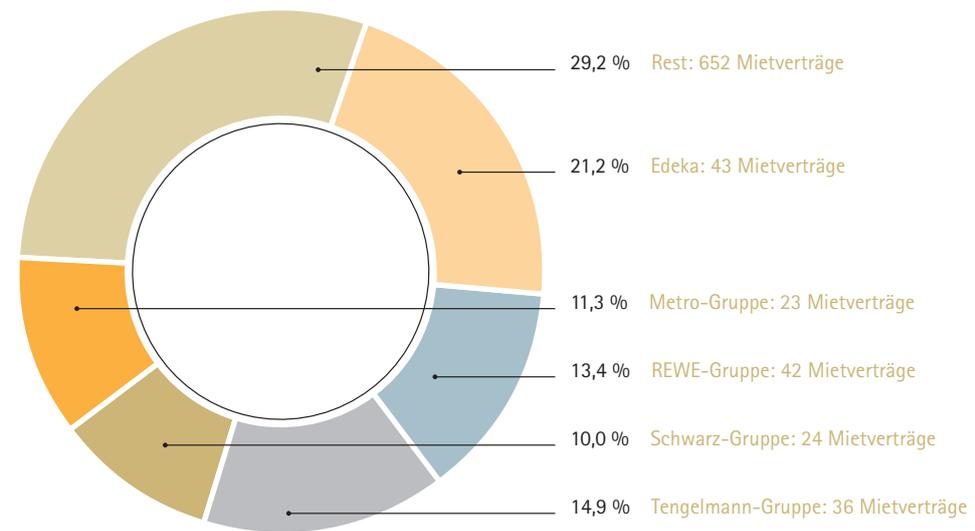
BRANCHENAUFTEILUNG

Gesamt: 148,8 Mio. EUR Anteil in Prozent



MIETERPORTFOLIO

Gesamt: 1,36 Mio. qm Anteil in Prozent

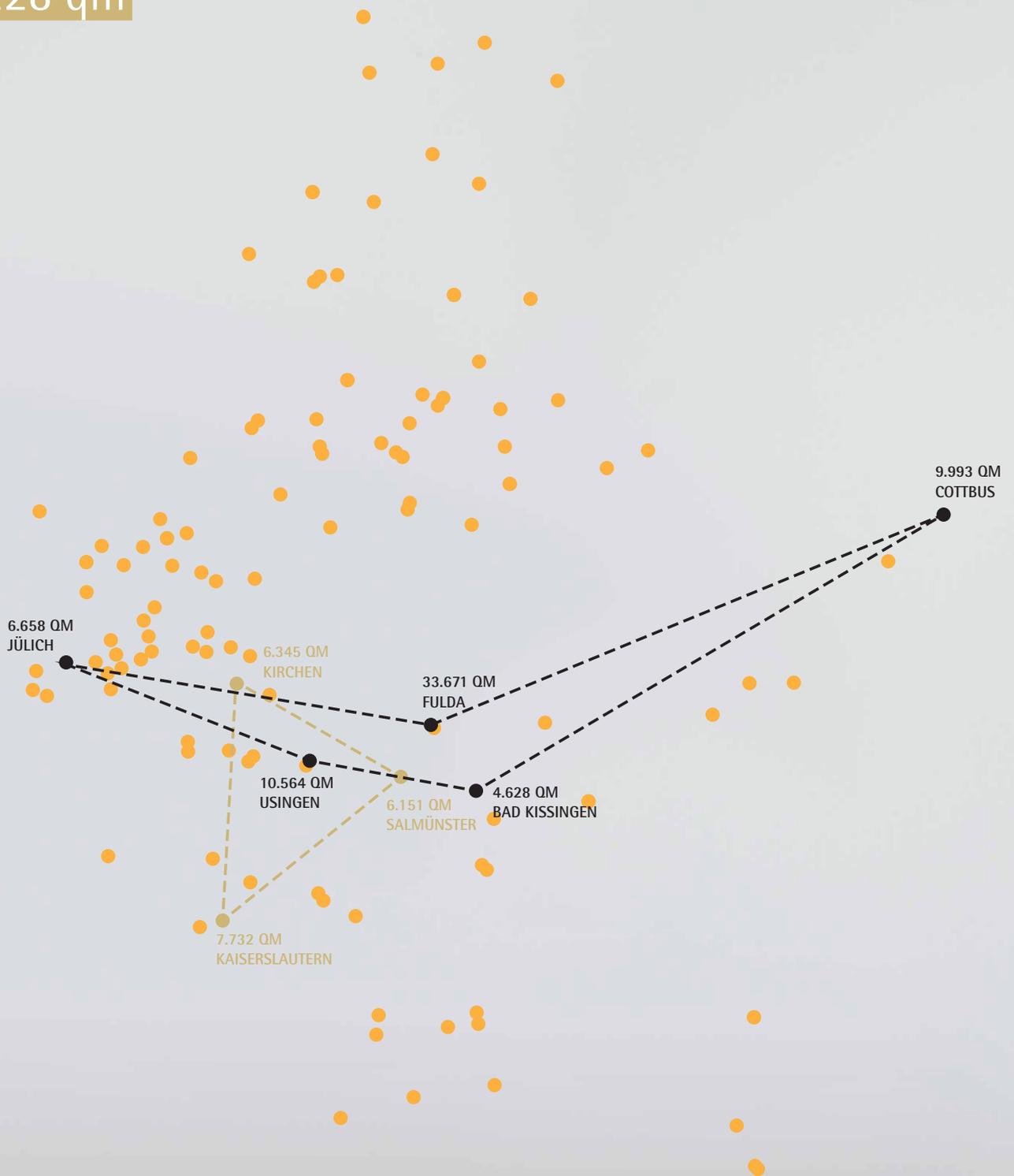


Emissionen 2004:

65.514 qm

Emissionen 2005:

20.228 qm





Immobilienprojekte für unsere Fonds

Die Konzeption und Finanzierung eines Publikumsfonds kann sechs bis neun Monate Zeit in Anspruch nehmen. Als erfolgreiches Fondshaus sind wir frühzeitig mit Immobilieneigentümern und Projektentwicklern im Gespräch, um stets die passende Immobilie für den aktuellen Immobilienfonds verfügbar zu haben. Schon bei Ankauf bzw. Sicherung des Objektes entscheiden wir, für welches Investmentvehikel die Immobilie am besten geeignet ist. Grundsätzlich in Frage kommen Publikumsfonds, Private Placement oder institutioneller Fonds. Die Zuteilung erfolgt nach Kategorien wie Risikoklasse, Investitionsvolumen oder Nutzungsart.

Das kommt 2011: Beispiel Fachmarktzentrum Schwerte

In Schwerte entsteht ein attraktives Fachmarktzentrum mit einer Mietfläche von rund 5.000 qm. Die Kleinstadt Schwerte liegt am südwestlichen Rand des Ruhrgebietes, unmittelbar angrenzend an die Stadt Dortmund. Die Kaufkraft von Schwerte ist im Bundesvergleich überdurchschnittlich.

Gut für die Stadt

Mit dem Bau des Fachmarktzentrums wird das Stadtgebiet von Schwerte deutlich aufgewertet. Das Objekt entsteht auf dem ehemaligen Grundstück eines Stahlunternehmens, der Ratschen Hütte. Das seit 1993

leer stehende Fabrikgebäude wurde 2010 abgerissen und der Boden von Altlasten befreit. Die neue Nutzung ist für die Bevölkerung ein Zugewinn an Lebensqualität und bessert zugleich das Stadtbild optisch auf. Mit einem Verbrauchermarkt und einem Lebensmitteldiscounter, die durch ihren Verbund Synergien schöpfen, lädt das Areal zum täglichen Einkauf ein. Die insgesamt drei zusätzlich angesiedelten Gastronomieflächen sind insbesondere für die Reisenden aus dem angrenzenden Bahnhof attraktiv.

Zukunftssichere Lage

Das neue Objekt wird die Funktion eines Nahversorgungszentrums für die Stadt Schwerte wahrnehmen. Die Lage ist sehr zentral, mit unmittelbarer Anbindung an den Hauptbahnhof und mit fußläufiger Randlage zur Innenstadt. Die Einbettung in das bevölkerungsreiche Ruhrgebiet sichert eine langfristig hohe Nachfrage für die Einzelhandelsflächen.

Fokus Umweltschutz

Auf den Dächern des neuen Fachmarktzentrums wird eine moderne Photovoltaik-Anlage installiert. Betrieben von den örtlichen Stadtwerken wird die gewonnene Energie zumindest für die nächsten 20 Jahre in das Stromnetz der Stadt Schwerte eingespeist. Das verbessert die Ökobilanz des Objektes und erhöht zugleich die Mieterträge und damit die Rentabilität der Investitionen.

ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Objekttyp: Fachmarktzentrum
Lage: zentrale Lage, Stadt Schwerte
Hauptmieter: REWE, Aldi
Mietfläche: ca. 5.000 qm
Grundstücksfläche: 12.700 qm
Gesamtinvestitionskosten: rund 12 Mio. EUR
Parkplätze: 150
Baubeginn: Juni 2010
Eröffnung: Mai 2011
Projektentwickler: HGV GmbH & Co KG, Stade
Vertriebsstart als Pluswertfonds: 2. Quartal 2011





Vorher

ERFOLGREICHE REVITALISIERUNG – BAVIER-CENTER ERKRATH

Objekttyp: Fachmarktzentrum
Vorherige Nutzung: Hertie Warenhaus und REWE Verbrauchermarkt
Lage: zentrale Lage, Stadtteil Alt-Erkrath
Neue Hauptmieter: REWE, C&A, dm
Mietfläche: 5.700 qm
Grundstücksfläche: 7.500 qm
Investitionsvolumen: 12,5 Mio. EUR
Parkplätze: 216
Eröffnung: Juni 2011
Projektentwickler: Hahn Gruppe
Aktueller Investor: Hahn Private Placement



Nachher

Langfristige Mietverträge

Die bonitätsstarken Hauptmieter REWE und Aldi haben sich den neuen Standort langfristig gesichert. Die Mietverträge laufen 15 Jahre, sind indexiert und besitzen Verlängerungsoptionen von drei mal fünf Jahren. Für die Immobilieneigentümer bedeutet dies langfristig gesicherte Ausschüttungen.

Erfolgsfaktoren

- Gute Verkehrsanbindung, zentrale Lage
- Überdurchschnittliche Kaufkraft
- Nachhaltiges Konzept in enger Zusammenarbeit mit Stadt und Gemeinde
- Attraktive und bonitätsstarke Mieter
- Langfristige Vermietung
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte

Revitalisierung – Chancen wahrnehmen, Risiken begrenzen

Die Handelsimmobilienlandschaft in Deutschland kommt langsam in die Jahre. Viele Objekte genügen nicht mehr den modernen Kundenanforderungen in einem sehr wettbewerbsintensiven Umfeld. Die Revitalisierung bestehender Immobilien birgt die große Chance, etablierten Standorten neues Leben einzuhauchen. Wie kaum ein anderer Asset Manager kennen wir die Bedürfnisse der Handelskonzerne und ihrer Kunden. Zusammen mit unseren Partnern entwickeln wir aus einem nicht mehr zeitgemäßen Standort ein modernes, zukunftsfähiges Fachmarkt- oder Einkaufszentrum. Die Anforderungen an das Know-how sind groß, die Risiken aber weitaus geringer als bei einer kompletten Neuentwicklung.

Gut vernetzt

Eine verwaltete Mietfläche von 1,3 Mio. m² – über 28 Jahre gewachsen – ist das Bindeglied zwischen uns und großen Handelskonzernen, lokalen Projektentwicklern, internationalen Investoren, Städten und Gemeinden. Früh werden wir von ihnen in neue Vorhaben einbezogen, wenn sich Möglichkeiten und Chancen für Projekte ergeben.

Ganzheitliches Asset Management

Wer, wie die Hahn Gruppe, seine Mieter langjährig kennt und weiß wie Handel funktioniert, der bringt auch beste Voraussetzungen mit, um eine erfolgreiche Handelsimmobilie zu entwickeln. Die Ziele sind anspruchsvoll: Nicht weniger als eine nachhaltig frequenzbringende Konzeption und eine Vollvermietung sind zu realisieren – von Beginn an.

Investor inklusive

Als Immobilienpartner bringen wir stets den Investor mit. Der Exit, d.h. die spätere Veräußerung der Immobilie, ist damit frühzeitig gesichert. Das macht uns zu einem attraktiven Partner, der gerade in späten Projektstadien gesucht wird, um eine Realisierung zu gewährleisten.

Gewusst wo

Nicht jeder Standort funktioniert. Die Lage bleibt auch in Zukunft das ausschlaggebende Kriterium jeder Investitionsentscheidung. Unsere Akquisitionsteams und unser Research beurteilen den Makro- sowie den Mikrostandort und bewerten die demographische Entwicklung und Kaufkraftkennzahlen. Erst wenn diese Faktoren günstig bewertet werden, beginnt die Prüfung der Immobilie.

Der Markt für Immobilien und Beteiligungsmodelle

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland hat im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen. Nachdem sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 im Vorjahresvergleich erstmals seit 2003 negativ entwickelt hatte und um 4,7 Prozent zurückgegangen war, setzte 2010 ein deutlicher Aufwärtstrend ein. Laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes fiel das preisbereinigte BIP-Wachstum mit 3,6 Prozent so stark aus wie nie zuvor seit der Wiedervereinigung. Preis- und kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum von 3,5 Prozent, da 2010 geringfügig mehr Arbeitstage zur Verfügung standen als im Vorjahr. Bei kalenderbereinigter Betrachtung ist das BIP im Jahr 2006 zuletzt stärker gestiegen als 2010. Besonders ausgeprägt war die wirtschaftliche Erholung im Frühjahr und Sommer 2010. Im zweiten Quartal hatte das BIP preis-, saison- und kalenderbereinigt mit 2,3 Prozent gegenüber dem Auftaktquartal stark angezogen und damit das höchste Wachstum im Vorquartalsvergleich seit der Wiedervereinigung verzeichnet.

Aufschwung im produzierenden Gewerbe

Die Aufholeffekte nach der Wirtschaftskrise waren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen zu beobachten. Insbesondere das produzierende Gewerbe (ohne Bau-gewerbe), das im Jahr 2009 noch erhebliche Rückgänge bei der Wirtschaftsleistung verbuchte, nahm 2010 wieder Fahrt auf: Preisbereinigt stieg die Bruttowertschöpfung in diesem Segment um 10,3 Prozent. Eine Trendwende zeigte sich auch im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr, dessen Wirtschaftsleistung

um 3,3 Prozent wuchs. Auch in den weiteren Dienstleistungsbereichen wurden für das Jahr 2010 Zuwächse registriert. Lediglich im Bereich Land- und Forstwirtschaft und Fischerei nahm die Wirtschaftsleistung im Berichtsjahr um 0,3 Prozent ab. Insgesamt erhöhte sich die Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche 2010 um 4,0 Prozent gegenüber dem vorangegangenen Jahr und kompensierte damit einen Großteil des Rückgangs aus dem Krisenjahr 2009.

Außenhandel stärkt Wachstum

Nachdem der Außenhandel 2009 mit -3,4 Prozent preisbereinigt noch einen negativen Wachstumsbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt leistete, kamen 2010 wieder positive Impulse aus dem Ausland. Die ausländische Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen führte 2010 zu einem Anstieg der preisbereinigten Exporte um 14,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Importe nahmen um 13 Prozent zu. Aus dem daraus resultierenden Außenbeitrag ergibt sich für das Jahr 2010 preisbereinigt ein Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum BIP.

Deutliche Wachstumsimpulse aus dem Inland

Im Inland wurde 2010 im Vergleich zum Vorjahr deutlich mehr konsumiert und investiert. So stiegen die staatlichen Konsumausgaben gegenüber 2009 preisbereinigt um 2,2 Prozent. Mit einem Zuwachs um 0,5 Prozent erhöhten sich auch die privaten Konsumausgaben. Daneben trugen insbesondere auch Investitionen von Staat und Unternehmen zum Aufschwung der deutschen Wirtschaft 2010 bei: Die Ausrüstungsinvestitionen legten im Vorjahresvergleich preisbereinigt um ganze 9,4 Prozent zu, die Bauinvestitionen stiegen um 2,8 Prozent.

ENTWICKLUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS IN DEUTSCHLAND

(Veränderung in Prozent gegenüber dem Vorjahr, preis- und kalenderbereinigt, verkettet)

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
+ 3,5	+ 1,4	+ 0,0	- 0,2	+ 0,7	+ 0,9	+ 3,6	+ 2,8	+ 0,7	- 4,7	+ 3,5

Der Wachstumsbeitrag der Vorratsveränderungen zum BIP steigerte sich um 0,8 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. Damit erhöhten sich die Bruttoinvestitionen im Jahr 2010 preisbereinigt um 10,7 Prozent. Insgesamt ergibt sich damit preisbereinigt für die inländische Verwendung 2010 ein Anstieg um 2,6 Prozent im Vorjahresvergleich.

Erwerbstätigkeit auf neuem Höchststand

Die Erwerbstätigkeit ist im Laufe des Jahres 2010 spürbar gestiegen. Im Jahresdurchschnitt wurde die Wirtschaftsleistung von rund 40,5 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren 212.000 Personen oder 0,5 Prozent mehr als im Jahr zuvor. 2009 war die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr noch um 37.000 Personen (-0,1 Prozent) gesunken. Gleichzeitig erhöhte sich mit der wirtschaftlichen Erholung die durchschnittliche Arbeitszeit eines Erwerbstätigen in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Gesamtwirtschaftlich stiegen die geleisteten Arbeitsstunden je Erwerbstätigem gegenüber dem Jahr 2009 um 2,0 Prozent. Insbesondere die Rückkehr zu tarifvertraglich geregelten normalen Wochenarbeitszeiten, der Aufbau von Überstunden und Guthaben auf Zeitarbeitskonten sowie die Rückführung der Kurzarbeit prägten den Arbeitsmarkt 2010. Im Jahresdurchschnitt verringerte sich nach vorläufigen Schätzungen auf Basis der Arbeitskräfteerhebung zudem die Zahl der Erwerbslosen um 297.000 auf 2,9 Mio Personen. Dies entspricht einem Rückgang um 9,2 Prozent.

Einzelhandel

Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland steigerten ihre Umsätze im Jahr 2010 nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamts um 2,3 Prozent (nominal) beziehungsweise um 1,2 Prozent (real) gegenüber dem Vorjahr, in dem es noch zu krisenbedingten Umsatzrückgängen gekommen war.

Damit erholte sich der deutsche Einzelhandel 2010 spürbar von der wirtschaftlichen Rezession. Mit einem Anstieg des Verbraucherpreisindex' um 1,1 Prozent entwickelten sich die Preise relativ moderat. Während 2009 sowohl das verfügbare Einkommen der privaten

Haushalte als auch die in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben erstmals seit der Wiedervereinigung rückläufig waren, nahmen beide Größen 2010 wieder zu. Das verfügbare Einkommen stieg um 2,6 Prozent und nahm damit etwas stärker zu als die Konsumausgaben, die um 2,4 Prozent zunahmen. Die Sparquote betrug 2010 11,4 Prozent und lag damit noch etwas höher als im Vorjahr (11,1 Prozent).

Verhältnismäßig stark stiegen die Umsätze 2010 im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln, sie nahmen nominal um 3,2 Prozent und real um 2,6 Prozent zu. Zum Wachstum trugen insbesondere der Handel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren mit einer realen Umsatzerhöhung um 3,7 Prozent (nominal: 4,5 Prozent) sowie der Handel mit kosmetischen, pharmazeutischen und medizinischen Produkten mit einem realen Anstieg um 3,6 Prozent (nominal: 4,0 Prozent) bei. Handelsunternehmen der Kategorien Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte, Baubedarf und sonstiger Einzelhandel (z.B. Bücher, Schmuck) steigerten ihre Umsätze 2010 real um 3,0 Prozent beziehungsweise 2,4 Prozent. Die Umsätze im sonstigen Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (z.B. Waren- und Kaufhäuser) gingen in konstanten Preisen um 0,2 Prozent zurück. Sowohl real (-1,3 Prozent) als auch nominal (-0,8 Prozent) setzte auch der Internet- und Versandhandel 2010 weniger um als im Jahr 2009.

Im Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren gingen die Umsätze 2010 real um 0,6 Prozent zurück, nominal stiegen sie dagegen um 0,7 Prozent. Dabei wurden im Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (z.B. Supermärkte, SB-Warenhäuser) 0,5 Prozent weniger, nominal immerhin 0,8 Prozent mehr umgesetzt als im Jahr zuvor. Stärker fiel dagegen der in konstanten Preisen berechnete Umsatzrückgang im sonstigen Einzelhandel (z.B. Getränke, Fisch, Fleisch) mit 1,8 Prozent gegenüber 2009 aus. In jeweiligen Preisen wurden in dieser Kategorie 0,8 Prozent weniger umgesetzt.

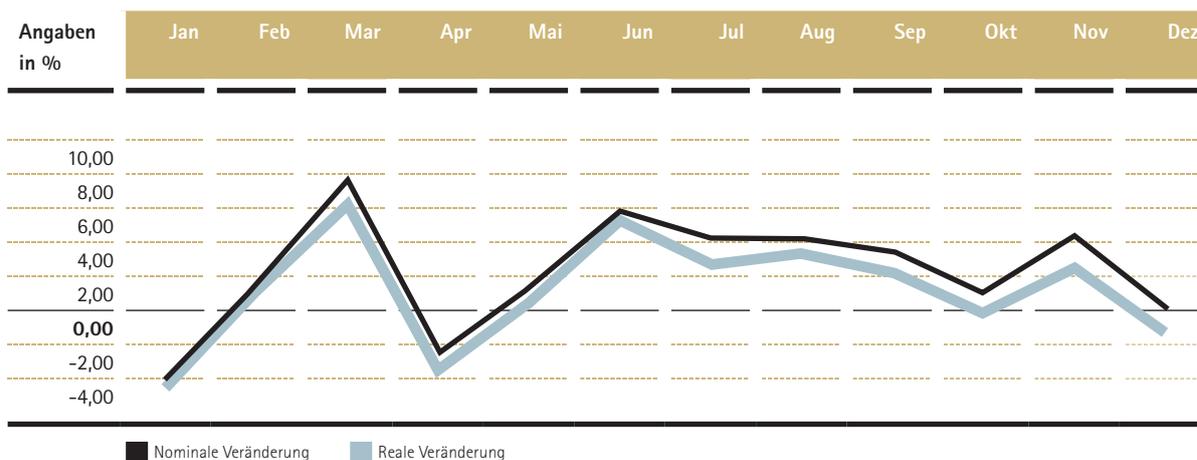
ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSUMSATZES IN DEUTSCHLAND 2010

(Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent, berechnet aus den Ursprungswerten, ohne Kalender- und Saisonbereinigung; vorläufige Ergebnisse ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)

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

Quelle: Statistisches Bundesamt, 31. Januar 2011

VERÄNDERUNG DER EINZELHANDELSUMSÄTZE 2010 GEGENÜBER DEM VORMONAT



Immobilien-Investmentmarkt

International

Nach den krisengeprägten Jahren 2008 und 2009 kam es an den globalen Immobilien-Investmentmärkten im Jahr 2010 zu einer spürbaren Belebung. Das weltweite Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien erhöhte sich nach Angaben des unabhängigen Forschungsinstituts Real Capital Analytics (RCA) von 286 Mrd. EUR im Jahr 2009 auf 439,5 Mrd. EUR. Das entspricht einem Anstieg um 54 Prozent und zugleich annähernd der Hälfte des Volumens, das im Rekordjahr 2007 an den Gewerbeimmobilienmärkten gehandelt worden war. 2010 wurden rund 16.900 Gewerbeimmobilien-Transaktionen in Höhe von mindestens 10 Mio. US-Dollar registriert – eine Steigerung von 40 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Den stärksten relativen Anstieg verzeichnete die Region Nord-, Zentral- und Südamerika, wo das Transaktionsvolumen insbesondere aufgrund einer merklichen Erholung des US-amerikanischen Markts gegenüber 2009 um ganze 151 Prozent stieg. In den Regionen Europa, Nahost, Afrika (EMEA) und im asiatisch-pazifischen Raum hielt sich das relative Wachstum hingegen unterhalb der 40-Prozent-Grenze. Allen Regionen gemeinsam war das nach wie vor ausgeprägte Sicherheitsbedürfnis der Investoren, die sich auf erstklassige Objekte in

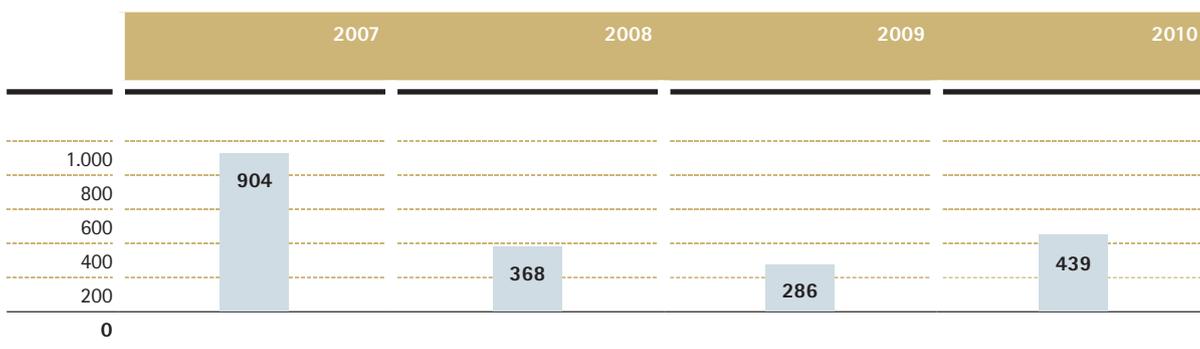
Metropolen fokussierten. Gegen Ende des Jahres zeigten sich Anleger allerdings wieder zunehmend an Objekten mit höheren Renditen interessiert – ein Trend, der sich im laufenden Jahr voraussichtlich fortsetzen dürfte.

Nach Berechnungen von Jones Lang LaSalle erreichte die Region EMEA mit 136 Mrd. US-Dollar (102 Mrd. EUR) 2010 das höchste Gesamtvolumen an gewerblichen Direktinvestitionen aller drei untersuchten Regionen, was in US-Dollar einem Anstieg von fast 40 Prozent gegenüber 2009 entspricht. Allein 49 Mrd. US-Dollar davon entfielen auf das vierte Quartal, das damit das mit Abstand höchste Niveau seit dem ersten Quartal 2008 (60 Mrd. US-Dollar) erreichte. Über die Hälfte der Direktinvestitionen der Region wurden in Großbritannien, Deutschland und Frankreich – den drei größten europäischen Märkten – realisiert.

Deutschland

Auch auf dem deutschen Markt nahmen die Investmentaktivitäten 2010 deutlich zu. So wurden bis Ende Dezember rund 19,3 Mrd. Euro investiert. Dies entspricht beinahe einer Verdoppelung im Vergleich zum vorangegangenen Jahr (2009: 10,3 Mrd. Euro). Dabei war das vierte Quartal 2010 mit einem Gesamtvolumen von fast 5,8 Mrd. Euro das stärkste Quartal seit dem Auftaktquartal 2008.

WELTWEITES TRANSAKTIONSVOLUMEN IN MRD. EURO



Quelle: RCA, Januar 2011

ANTEIL EINZELNER IMMOBILIEN-NUTZUNGSARTEN AM GEWERBEIMMOBILIEN-TRANSAKTIONSVOLUMEN 2010

Nutzungsart	Anteil am Gesamttransaktionsvolumen
Büroimmobilien	40 %
Einzelhandelsimmobilien	39 %
Gemischt genutzte Objekte	3 %
Logistik-/Industrieimmobilien	6 %
Andere (Grundstücke, Hotels, Spezialimmobilien)	12 %

Quelle: Jones Lang LaSalle, 2011

Noch bis zum Ende des dritten Quartals waren Einzelhandelsimmobilien die dominierende Nutzungsart am Markt für Gewerbeimmobilien. Dabei waren insbesondere Shopping Center, Fachmarktzentren und Geschäftshäuser in innerstädtischen 1a-Lagen bei Investoren gefragt. Aufgrund einiger großer Transaktionen im vierten Quartal erreichten jedoch auch 2010 wieder Büroimmobilien mit 40 Prozent (7,7 Mrd. EUR) den insgesamt größten Anteil aller Nutzungsarten am Gesamttransaktionsvolumen. Gleich darauf folgen Einzelhandelsimmobilien mit 39 Prozent (7,5 Mrd. EUR) an zweiter Stelle. Auf Logistik- und Industrieimmobilien sowie auf gemischt genutzte Immobilien entfielen lediglich Anteile von 6,0 Prozent beziehungsweise 3,0 Prozent.

Mit Investitionen in Höhe von knapp 7,0 Mrd. EUR kam ausländischen Investoren 2010 ein Anteil von rund einem Drittel am gesamten Transaktionsvolumen zu. 2009 stammten nur rund 10 Prozent des investierten Kapitals von ausländischen Investoren. Da sich ihre Verkäufe 2010 in nahezu gleicher Größenordnung wie die Investitionen bewegten, veränderte sich der Anlagebestand ausländischer Investoren in Deutschland per saldo nicht.

Zwar handelte es sich bei 90 Prozent der 2010 realisierten Transaktionen um Deals in der Größenordnung von bis zu 50 Mio. EUR, doch entfielen immerhin 40 Prozent des Gesamtvolumens auf Transaktionen im Wert von über 100 Mio. EUR. Damit erhöhte sich die durchschnitt-

liche Transaktionsgröße von 16 Mio. EUR auf 31 Mio. EUR. Rund 4,7 Mrd. EUR beziehungsweise 24 Prozent des Gesamtvolumens waren Portfoliotransaktionen zuzurechnen. Transaktionen mit Einzelobjekten erreichten insgesamt noch ein Volumen von 14,6 Mrd. EUR.

Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt

International

Die Direktinvestitionen in europäische Einzelhandelsimmobilien erreichten Jones Lang LaSalle zufolge 2010 ein Volumen von 20,6 Mrd. EUR, was einem Anstieg um 68 Prozent gegenüber dem Vorjahr (12,3 Mrd. EUR) entspricht. Allein im vierten Quartal wurden 150 Transaktionen im Wert von 6,7 Mrd. EUR registriert. Damit erhöhte sich das Volumen im Vergleich zum Vorquartal um 80 Prozent. Die Analyse umfasste alle Investitionen in Shopping Center, Fachmarktzentren und Factory Outlets; unberücksichtigt blieben Geschäftshäuser in Einkaufsstraßen sowie Transaktionen von weniger als 5,0 Mio. US-Dollar.

Beinahe ein Drittel des gesamten Umsatzes entfiel mit 6,6 Mrd. EUR auf das Vereinigte Königreich, wo Shopping Center fast 50 Prozent aller Einzelhandelsinvestments ausmachten. An zweiter Stelle folgte Deutschland mit 23,0 Prozent (rund 4,7 Mrd. EUR) des europäischen Einzelhandelstransaktionsvolumens. Die Niederlande und Frankreich brachten es 2010 zusammen auf 4,0 Mrd. EUR. Insgesamt hat sich der Einzelhandelsinvestmentmarkt

in Europa positiv entwickelt. Dennoch prägten Unsicherheiten – nicht zuletzt aufgrund der Debatten um die Verschuldung der Staaten – das Verhalten der Anleger und beflügelten weiterhin die hohe Nachfrage nach Core-Immobilien.

Deutschland

Der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien hat die Finanzkrise eindrucksvoll hinter sich gelassen. Das Transaktionsvolumen betrug für das Gesamtjahr 2010 nach Berechnungen von Jones Lang LaSalle insgesamt 7,46 Mrd. EUR. Rund 1,67 Mrd. EUR entfielen davon auf das vierte Quartal. Im Vergleich zum Jahr 2009, als das Transaktionsvolumen lediglich 2,92 Mrd. EUR erreichte, legte der Wert 2010 um den Faktor 2,5 zu. Berücksichtigt wurden dabei alle Handelsimmobilien-Kategorien wie Geschäftshäuser, Shopping Center, Warenhäuser und Fachmarktprodukte.

Im Fokus der Investoren standen 2010 insbesondere Shopping Center und Geschäftshäuser. Mit einem Volumen von 3,2 Mrd. EUR waren Shopping Center die mit Abstand stärkste Assetklasse unter den Handelsimmobilien. Damit hat sich der Wert im Vergleich zum Vorjahr (2009: 819 Mio. EUR) beinahe vervierfacht. Denn aufgrund guter Lagen, Multi-Tenant-Strukturen, bonitätsstarker Mieter und des Schutzes vor Konkurrenz durch das Baurecht haben Shopping Center nach vielen Jahren nun den Durchbruch zur Core-Immobilie geschafft. Maßgeblich ist das hohe Volumen auf die

hochkarätigen Transaktionen im ersten Quartal zurückzuführen. Das Interesse der Investoren blieb auch im weiteren Jahresverlauf bestehen, konnte jedoch aufgrund des limitierten Angebots erstklassiger Objekte nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die zweitstärkste Handelsimmobilien-Kategorie nach Shopping Centern sind Geschäftshäuser, wo sich insbesondere im zweiten Halbjahr 2010 der Aufwärtstrend fortsetzte. Mit insgesamt 1,72 Mrd. EUR machten sie einen Anteil von rund einem Viertel am gesamten Handelsimmobilienvolumen aus. Damit wurde das Vorjahresergebnis von 993 Mio. EUR deutlich übertroffen. Auch in allen einzelnen Quartalen übersteigen die Ergebnisse die Vorjahreswerte.

Die Kategorie Supermärkte/Discounter erreichte 2010 ein Transaktionsvolumen von 842 Mio. EUR und hat sich damit im Vergleich zu 2009 (340 Mio. EUR) mehr als verdoppelt. Portfoliokäufe trugen insbesondere im zweiten und dritten Quartal zu einer starken Entwicklung bei, während sich der Aufwärtstrend im vierten Quartal etwas verlangsamte. Maßgeblich für die starke Gesamtperformance waren allerdings die Verkäufe zweier Sale & Leaseback-Portfolios des Lebensmitteldiscounters Aldi an Allianz Real Estate und MGPA im dritten Quartal. Auf annähernd demselben Niveau wie Supermärkte und Discounter lag die Kategorie der Fachmarktprodukte, bei denen das Transaktionsvolumen trotz des limitierten Angebots mit 1,12 Mrd. EUR deutlich höher als das Ergebnis des Vorjahres (2009: 474 Mio. EUR) war. Bei den Investoren waren 2010 insbesondere Fachmarktzentren

TRANSAKTIONSVOLUMEN BEI EINZELHANDELSIMMOBILIEN 2010 NACH OBJEKTTYP

Immobilientyp / Betriebsform	Transaktionsvolumen 2010 in Mio. EUR	Anteil am Gesamttransaktionsvolumen in %
Shopping Center	3.213	43,06
Geschäftshäuser	1.721	23,07
Supermärkte/Discounter	842	11,29
Fachmarktzentren	783	10,49
Warenhäuser	566	7,59
Einzelne Fachmärkte	336	4,50

Quelle: Jones Lang LaSalle, 2011

begehrt und erreichten ein Volumen von 783 Mio. EUR. Das Transaktionsvolumen von einzelnen Fachmärkten betrug 2010 laut Jones Lang LaSalle 336 Mio. EUR und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (2009: 85 Mio. EUR) erheblich an.

Die Entwicklung in der Kategorie Warenhäuser war 2010 insbesondere durch Einzelverkäufe geprägt. Insgesamt betrug das Transaktionsvolumen 566 Mio. EUR und übertraf damit den Vorjahreswert von 205 Mio. EUR um mehr als das Doppelte. Dabei fiel das Schlussquartal 2010 allerdings mit weniger als 50 Mio. EUR verhältnismäßig enttäuschend aus.

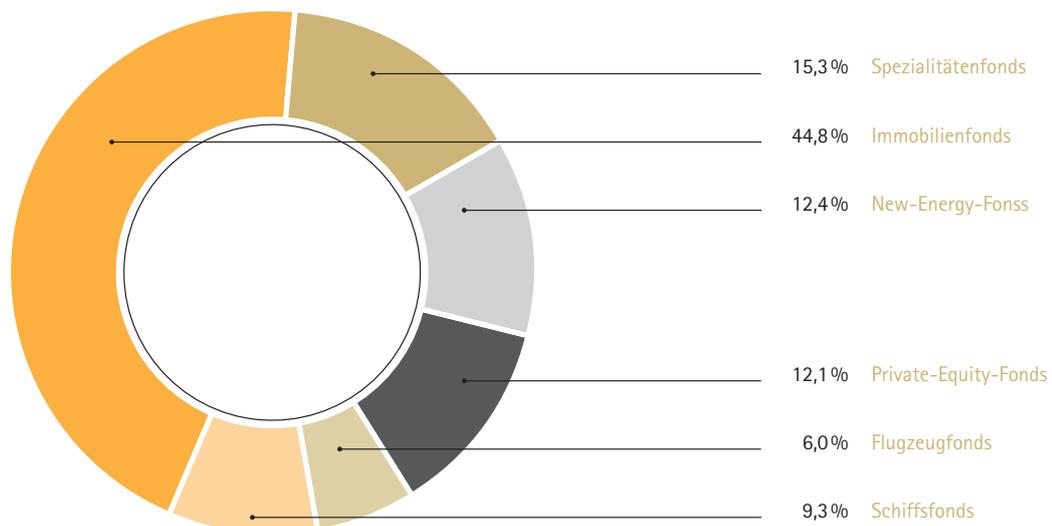
Unter den am Einzelhandelsimmobilienmarkt aktiven Investorengruppen waren den Analysten zufolge Immobilien-Aktiengesellschaften 2010 aufgrund eines starken ersten Quartals mit insgesamt 1,6 Mrd. EUR dem Volumen nach die stärkste Käufergruppe, gefolgt von Asset und Fund Managern (1,56 Mrd. EUR), offenen Pu-

blikumsfondsgesellschaften (1,06 Mrd. EUR), geschlossenen Fonds (533 Mio. EUR), Versicherungen (422 Mio. EUR) und Privatinvestoren (rund 366 Mio. EUR).

Die Spitzenrenditen in 1a-Lagen ermittelte Jones Lang LaSalle für Shopping Center in den ersten beiden Quartalen mit 5,5 Prozent, im dritten und vierten Quartal jeweils mit 5,25 Prozent. Bei Fachmarktzentren kam es vom ersten zum zweiten Halbjahr zu einem Rückgang von 6,25 auf 6,0 Prozent. Der für einzelne Fachmärkte ermittelte Wert betrug für alle vier Quartale durchgehend 7,0 Prozent. Bei Geschäftshäusern sank die Spitzenrendite vom ersten zum zweiten Quartal von 4,22 auf 4,20 Prozent, hielt sich im dritten Quartal konstant und verlor dann noch einmal leicht auf 4,19 Prozent im vierten Quartal.

DER MARKT FÜR BETEILIGUNGSMODELLE 1. BIS 3. QUARTAL 2010 – ANTEILE EINZELNER PRODUKTGATTUNGEN AM GESAMTMARKT

(nach prospektiertem Eigenkapital)



Quelle: Feri EuroRating Services AG, Quartalsanalyse geschlossene Beteiligungen 3. Quartal 2010

Markt für indirekte Immobilienanlagen

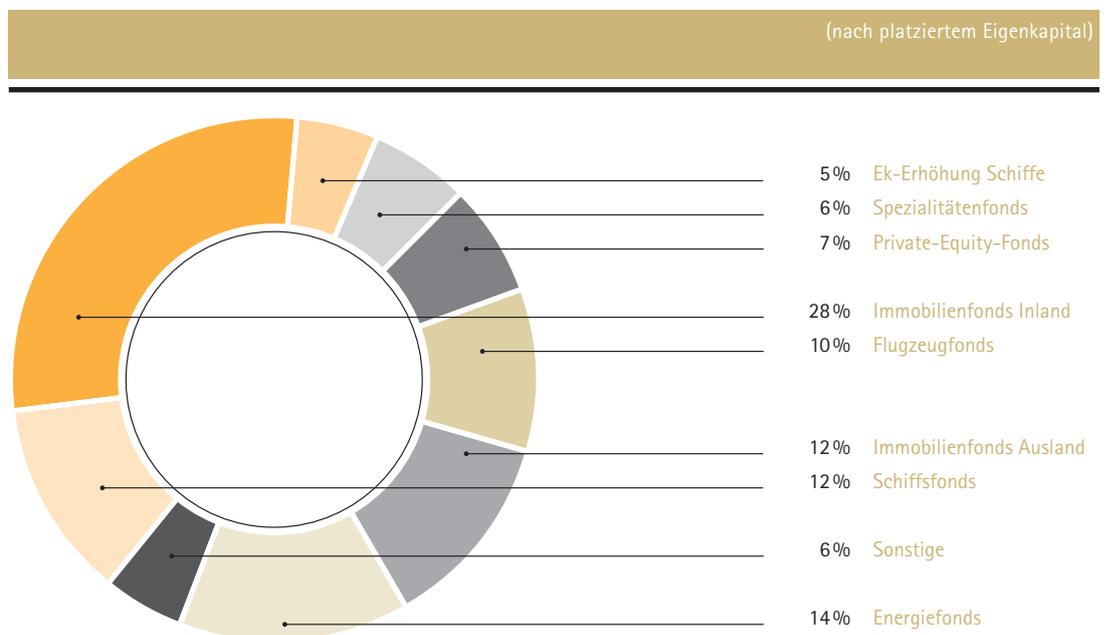
Geschlossene Immobilienfonds

In den ersten neun Monaten des Jahres 2010 zeichnete sich eine Erholung am Markt für Geschlossene Fonds ab. Laut Feri EuroRating Services erhöhte sich die Summe des prospektierten Eigenkapitals aller Anlageklassen auf 4,8 Mrd. EUR. Dies entspricht einem Anstieg um 12 Prozent im Vergleich zum entsprechenden Vorjahrszeitraum. Insbesondere der Verlauf der Monate Juli bis September deutet Feri zufolge auf eine positive Entwicklung im Gesamtjahr hin: So gestattete die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) allein im dritten Quartal 61 neue Fonds, die zusammen auf ein prospektiertes Eigenkapitalvolumen von rund 1,6 Mrd. EUR kamen. Die Branchenzahlen des Verbands für Geschlossene Fonds VGF, die auf dem platzierten Eigenkapital basieren und aus einer Befragung der Verbandsmitglieder und solcher Fondsanbieter resultieren, die in den vergangenen drei Jahren kumuliert mindestens 5,0 Mio. EUR Eigen-

kapital platziert haben, bestätigen den positiven Trend im Gesamtjahr 2010. Demnach platzierten die Geschlossenen Fonds 2010 insgesamt 5,8 Mrd. EUR Eigenkapital bei privaten und institutionellen Investoren, ein Zuwachs um 13 Prozent gegenüber 2009.

Deutlich stärker als der Gesamtmarkt entwickelten sich laut Feri die Geschlossenen Immobilienfonds. In den ersten drei Quartalen 2010 wurden in diesem Segment insgesamt 76 Fonds mit einem prospektierten Eigenkapital von 2.136 Mio. EUR aufgelegt. Bezogen auf das Volumen entspricht dies einer Steigerung um 34 Prozent gegenüber dem Vorjahrszeitraum. Den VGF-Zahlen zufolge belief sich das platzierte Eigenkapital bei Immobilienfonds im Gesamtjahr auf 2,3 Mrd. EUR. Damit ging das Platzierungsvolumen um fast 5,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2009: 2,5 Mrd. EUR) zurück. Aufgrund der gegensätzlichen Entwicklung von Immobilienfonds mit deutschen Objekten und Auslandsimmobilienfonds erfordert dieses Ergebnis allerdings eine differenzierte

DER MARKT FÜR BETEILIGUNGSMODELLE 2010 – ANTEILE EINZELNER PRODUKTGATTUNGEN LAUT VGF-BRANCHENSTATISTIK



Betrachtung: Während das Platzierungsvolumen bei Auslandsimmobilienfonds 2010 mit lediglich 0,7 Mrd. EUR im Vorjahresvergleich um 47 Prozent zurückging, wurden bei Deutschlandfonds 1,6 Mrd. EUR und damit 46 Prozent mehr Eigenkapital als im Vorjahr platziert.

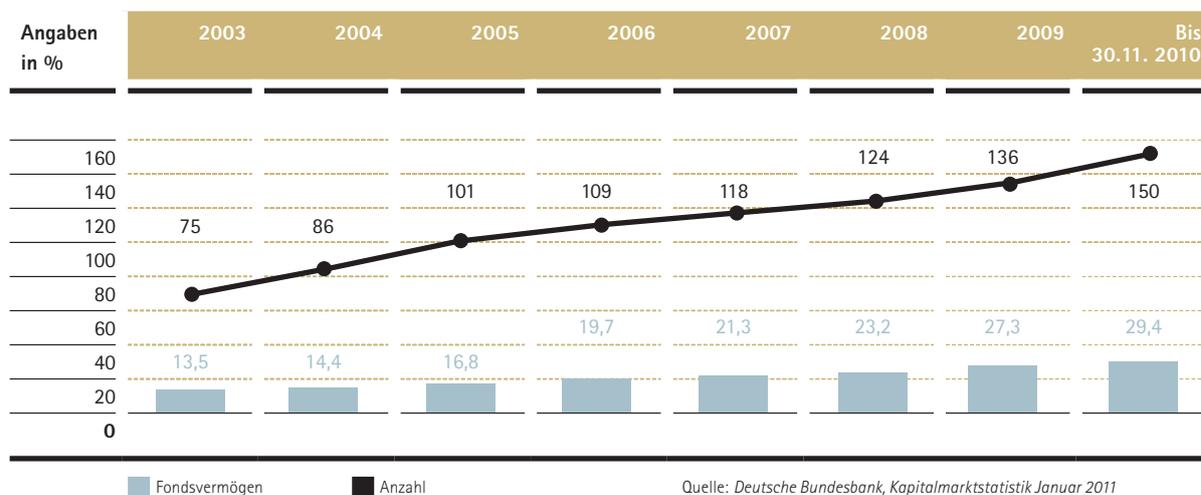
Insgesamt waren geschlossene Immobilienfonds auch 2010 wieder die beliebteste Asset-Klasse. Am gesamten während der ersten drei Quartale prospektierten Eigenkapital erreichten sie einen Anteil von fast 45 Prozent. Im gleichen Zeitraum 2009 hatte ihr Anteil noch bei 36,7 Prozent gelegen. Auch unter den vom VGF befragten Anbietern machten Immobilienfonds, gemessen am Platzierungsvolumen im Gesamtjahr 2010, mit 40 Prozent den größten Marktanteil aus. Schiffsfonds zählten 2010 dagegen zu den Verlierern – ihr Anteil am prospektierten Eigenkapital ist in den ersten neun Monaten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um über die Hälfte auf 9,3 Prozent eingebrochen. Laut VGF-Branchenzahlen betrug der Marktanteil von Schiffsfonds 2010 noch 12 Prozent – ein Rückgang um rund 2 Prozentpunkte gegenüber 2009. Auch der Anteil von Spezialitätenfonds ging zurück und lag Feri zufolge mit 15,3 Prozent um 7,5 Prozentpunkte unter dem Wert der ersten drei Quartale 2009. Bezogen auf das Platzierungsvolumen sank der relative Marktanteil laut

VGF von 8,0 Prozent 2009 auf 6,0 Prozent 2010. Dagegen konnten New-Energy-Fonds, Flugzeugfonds und Private-Equity-Fonds ihre Marktanteile bis September 2010 gegenüber dem Vorjahreszeitraum verdoppeln und erreichten 12,4 Prozent, 12,1 Prozent beziehungsweise 6,0 Prozent des am Gesamtmarkt prospektierten Eigenkapitals. Über alle vier Quartale hinweg steigerten den VGF-Zahlen zufolge Energiefonds ihren Marktanteil auf 14,3 Prozent, Flugzeugfonds auf 10,4 Prozent und Private-Equity-Fonds auf 6,9 Prozent.

Immobilien-Spezialfonds

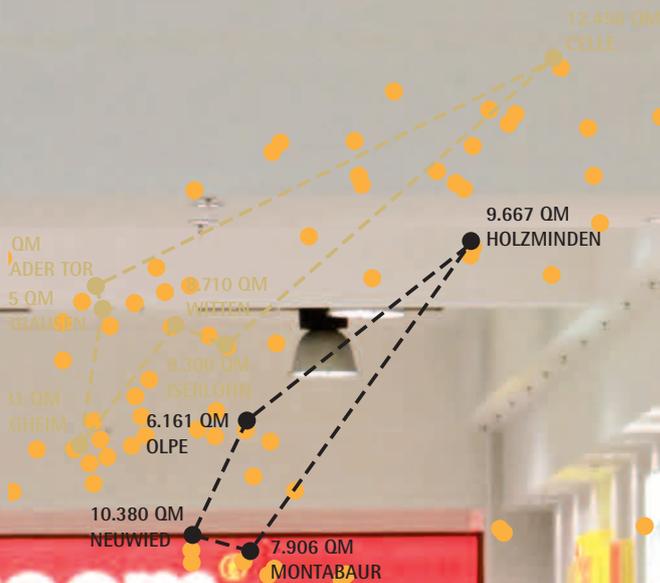
Laut Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank flossen den inländischen Immobilien-Spezialfonds im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. November 2010 Mittel in Höhe von rund 2,0 Mrd. EUR netto zu. Im Vergleich zu dem im entsprechenden Vorjahreszeitraum verbuchten Volumen (4,3 Mrd. EUR) entspricht dies einem Rückgang der Netto-Mittelzuflüsse um über 50 Prozent. Damit zeigten sich institutionelle Anleger deutlich zurückhaltender als im krisengeprägten Vorjahr. Bis Ende November 2010 erhöhte sich das verwaltete Fondsvermögen um 7,8 Prozent und stieg auf 29,4 Mrd. EUR (Vorjahreszeitraum: 27,3 Mrd. EUR). Die Anzahl der Immobilien-Spezialfonds stieg von 135 auf 150.

ANZAHL UND FONDSVERMÖGEN VON IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS



Emissionen 2006:
34.114 qm

Emissionen 2007:
64.537 qm



toom
markt



Inhaltsverzeichnis

46 Konzernlagebericht

- 47 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 48 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 54 Mitarbeiter
- 56 Vergütungsbericht
- 57 Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB sowie Erklärung der Unternehmensführung
- 58 Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem
- 58 Risikobericht
- 62 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 62 Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit den wesentlichen Chancen und Risiken

Konzernlagebericht HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2010

Geschäft und Rahmenbedingungen

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

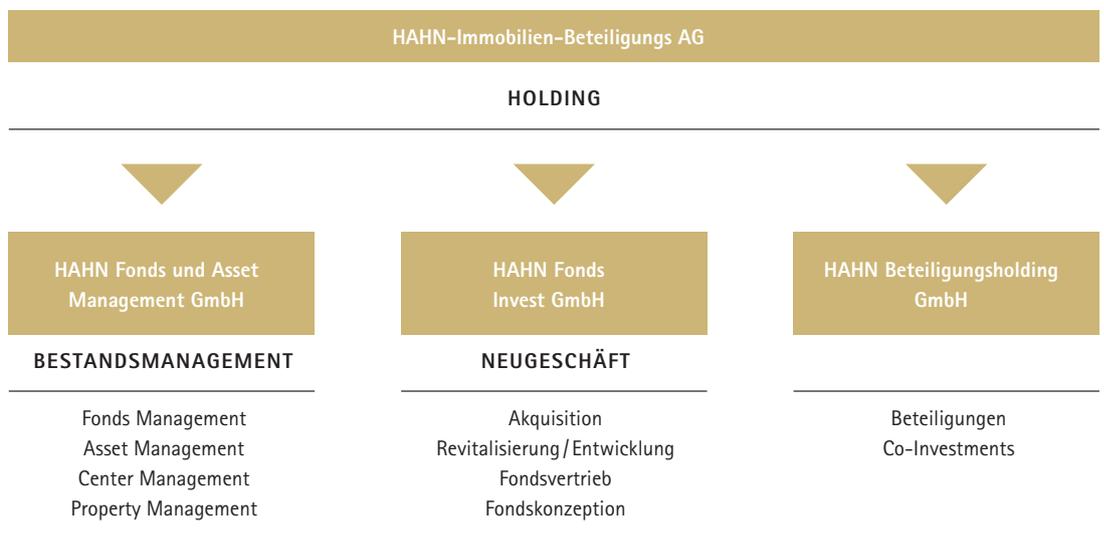
Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (im Folgenden kurz: Hahn AG) mit ihren Tochtergesellschaften, zusammengefasst „Hahn Gruppe“, konzipiert und verwaltet Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Zu diesem Zweck erwirbt und veräußert sie Immobilien bzw. Anteile an Immobiliengesellschaften. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Nutzungsart Einzelhandel. Die Hahn Gruppe ist zugleich ein Asset Manager, der die verwalteten Immobilieninvestments über den gesamten Lebenszyklus hinweg mit einem umfangreichen immobilientechnischen Leistungsspektrum betreut. Teilweise entwickelt oder revitalisiert die Hahn Gruppe auch Immobilien, um diese im Anschluss als Immobilienfonds zu platzieren. 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 über Co-Investments an aufgelegten Immobilienfonds.

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

Im vergangenen Jahr hat die Hahn AG die Organisation und die internen Strukturen angepasst. So wurden die fünf Tochtergesellschaften HAHN Trading GmbH, HAHN Fonds Management GmbH, HAHN Asset Management GmbH, HAHN Property Management GmbH und HAHN Investment GmbH zu drei Gesellschaften verschmolzen bzw. umfirmiert. Unter dem Dach der Holding sind nun zwei operative Tochtergesellschaften angesiedelt: Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH ist für das Management des für Dritte verwalteten

KONZERNSTRUKTUR



Immobilienvermögens zuständig. In der HAHN Fonds Invest GmbH sind alle für das Neugeschäft wichtigen Funktionen angesiedelt. Die nicht operativ tätige HAHN Beteiligungsholding GmbH verwaltet die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments. Ihre Anteile werden jeweils vollständig von der Hahn AG gehalten. Daneben existieren weitere nicht operativ tätige Tochtergesellschaften.

Gemäß der Steuerung des Konzerns durch den Vorstand wird das Geschäft in den neu definierten Segmenten „Neugeschäft“, operativ verantwortet durch die HAHN Fonds Invest GmbH, und „Bestandsgeschäft“, operativ verantwortet durch die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, abgebildet. Die Vergleichsinformationen für das Geschäftsjahr 2009 wurden entsprechend angepasst.

Personelle Veränderungen in Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen

Vom 1. Februar 2010 bis zum 28. Dezember 2010 war Dr. Michael Nave als Vorstandsvorsitzender im Unternehmen tätig. Dr. Michael Nave folgte auf den ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Bernhard Schoofs, der zum 28. Januar 2010 auf eigenen Wunsch aus dem Unternehmen ausgeschieden war. Am 28. Dezember 2010 hat der Aufsichtsrat Herrn Dr. Nave aus wichtigem Grund als Vorstandsmitglied abberufen. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 4. Januar 2011 wurde der Unternehmensgründer und bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Michael Hahn, zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Er hat daraufhin sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Mit Wirkung zum 5. Januar 2011 wurde Robert Löer durch das Amtsgericht als neues Aufsichtsratsmitglied eingesetzt. Abschließend hat der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 7. Januar 2011 sein Mitglied Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk zum Vorsitzenden gewählt.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im Jahr 2010 prägte ein deutlicher Aufwärtstrend die deutsche Wirtschaft: Mit einem Wachstum von 3,6 Prozent verzeichnete das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) den stärksten Anstieg seit der Wiedervereinigung Deutschlands, während es ein Jahr zuvor noch um 4,7 Prozent zurückgegangen war. Sowohl aus dem Inland

als auch aus dem Ausland erfuhr die Wirtschaft dabei positive Impulse: Der Außenbeitrag leistete einen Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum BIP, und im Inland legten sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 0,5 Prozent bzw. 2,2 Prozent zu. Eine positive Entwicklung konnte auch auf dem Arbeitsmarkt beobachtet werden. So wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresdurchschnitt von rund 40,5 Millionen Erwerbstätigen – 212.000 Personen oder 0,5 Prozent mehr als im Jahr zuvor – erbracht. Die Verbraucherpreise zogen 2010 im Vorjahresvergleich leicht an. Während 2009 mit 0,4 Prozent noch die niedrigste Inflationsrate seit der Wiedervereinigung verzeichnet wurde, erhöhte sich der Verbraucherpreisindex im Jahresdurchschnitt 2010 um 1,1 Prozent. Damit lag er sowohl im Jahresdurchschnitt als auch in den einzelnen Monaten 2010 allerdings noch unterhalb des Schwellenwerts von 2 Prozent.

Einzelhandelsmarkt

Am Markt für Einzelhandel konnten die Unternehmen ihre Umsätze im Vergleich zum Jahr 2009 wieder deutlich steigern. Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamts erzielten Einzelhandelsunternehmen 2010 in Deutschland eine nominale Umsatzsteigerung von 2,3 Prozent. Real erhöhten sich die Umsätze um 1,2 Prozent. Besonders stark fielen dabei die Anstiege (real) in den Kategorien Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren (3,7 Prozent) sowie bei kosmetischen, pharmazeutischen und medizinischen Produkten (3,6 Prozent) aus.

Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Die konjunkturelle Belebung spiegelte sich 2010 auch im Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Immobilien wider. Mit Investitionen in Höhe von 19,3 Mrd. EUR kam es 2010 zu einer deutlichen Trendwende, denn im Vergleich zu 2009 haben sich die Umsätze damit fast verdoppelt. Im Vorjahr waren die Investmentumsätze dagegen noch um 47 Prozent gegenüber 2008 eingebrochen. Wenngleich Einzelhandelsimmobilien den Markt für Gewerbeimmobilien in den ersten neun Monaten 2010 dominierten, entfiel aufgrund einiger großer Transaktionen im Schlussquartal

der mit 40 Prozent größte Anteil am Gesamttransaktionsvolumen (7,7 Mrd. EUR) auf Büroimmobilien. Einzelhandelsimmobilien folgten mit 39 Prozent (7,5 Mrd. EUR) dicht danach. Damit legte das Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien gegenüber dem Vorjahr (2,92 Mrd. EUR) um 157 Prozent zu. Stärkste Kategorien waren dabei Shopping Center und Geschäftshäuser mit Anteilen von rund 43 Prozent beziehungsweise 23 Prozent am gesamten Einzelhandelstransaktionsvolumen.

Inländischer Markt für geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Auch der Markt für geschlossene Beteiligungen lässt eine deutliche Erholung erkennen. So erhöhte sich die Summe des prospektierten Eigenkapitals aller Anlageklassen 2010 auf 5,8 Mrd. EUR, was einem Anstieg um 13 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Mit einem Anteil von 27,8 Prozent am prospektierten Eigenkapital erweiterten inländische Immobilienfonds ihren relativen Marktanteil um über 6 Prozentpunkte gegenüber 2009 (Anteil 21,7 Prozent). Damit waren inländische Immobilien erneut die stärkste Assetklasse. Bei den Immobilien-Spezialfonds wurde von Januar bis November 2010 ein Netto-Mittelzufluss von rund 2 Mrd. EUR erreicht. Doch zeigten sich institutionelle Anleger zurückhaltender als im Vorjahreszeitraum, als noch 4,3 Mrd. EUR und damit mehr als das Doppelte verbucht wurden. Insgesamt stieg das verwaltete Fondsvermögen in den ersten Monaten 2010 um 7,7 Prozent auf 29,4 Mrd. EUR.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2010 haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen maßgeblich aufgehellt. Vor diesem Hintergrund hat die Hahn Gruppe wichtige Schritte umsetzen können, um wieder nachhaltig in die Profitabilität zurückzukehren. Durch den Abbau des Vorratsvermögens konnte die Verschuldung des Konzerns deutlich reduziert werden. Ergebnisbelastungen aus Wertberichtigungen und Sondereffekten sind bereits 2008 und 2009 konsequent realisiert worden. Gleichzeitig werden die Erfolge aus dem vor zwei Jahren eingeleiteten und schrittweise durchgeführten Reorga-

nisations- und Kostensenkungsmaßnahmen zunehmend sichtbar. Die neue Organisationsstruktur mit der Unterteilung in Neu- und Bestandsgeschäft sowie die erfolgreiche Einführung von Team-Matrix-Strukturen hat den Informationsfluss und die Effizienz der Arbeitsabläufe im Unternehmen stark verbessern können.

Mit einer erhöhten Eigenkapitalquote, einem ausgebauten Fondsvertrieb für das Privatkundengeschäft sowie einem weiter wachsenden institutionellen Fondsgeschäft sehen wir eine gute Grundlage für weiteres Wachstum in den kommenden Jahren.

Ertragslage Konzern

Im Geschäftsjahr 2010 haben sich die Umsatzerlöse im Konzern um 9,82 Prozent von 92,4 Mio. EUR auf 101,48 Mio. EUR erhöht. So wurden insbesondere höhere Umsätze aus der Veräußerung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen erzielt: Die Veräußerungserlöse nahmen um 8,64 Prozent von 75,73 Mio. EUR auf 82,26 Mio. EUR zu. Durch den Abbau der Vorratsimmobilien – als Folge der Platzierungstätigkeit – und nach der planmäßigen Veräußerung der Bestandsimmobilien im Laufe des Jahres 2009 reduzierten sich die Mieterlöse von 8,07 Mio. EUR auf 4,25 Mio. EUR. Die wiederkehrenden Managementenerlöse – dies sind Fonds- und Immobilien-Management-Provisionen – konnten dagegen um 6,14 Prozent von 6,01 Mio. EUR auf 6,38 Mio. EUR zulegen. Aufgrund eines gegenüber dem Vorjahr weiter verbesserten Platzierungsergebnisses im Privatkundengeschäft und einer Normalisierung der Platzierungsmargen haben sich die einmaligen Erlöse für Konzeption, Vermittlung und Finanzierung der Fondsobjekte mit einem Anstieg von 1,64 Mio. EUR auf 7,23 Mio. EUR um ein Vielfaches erhöht. Die sonstigen betrieblichen Erträge im Konzern gingen von 1,51 Mio. EUR auf 0,77 Mio. EUR zurück.

Der Materialaufwand lag fast unverändert bei 82,74 Mio. EUR, nach 82,22 Mio. EUR im Vorjahr. Bei den einzelnen Kostenpositionen gab es durchaus Veränderungen: So erhöhten sich in der Berichtsperiode die Aufwendungen für Gesellschaftsanteils- und Immobilienverkäufe sowie für Provisionszahlungen. Rückläufig waren hingegen die sonstigen Materialaufwendungen wie etwa immobilien-

ERTRAGSLAGE KONZERN

Angaben in TEUR	2010	2009	2008
Umsatzerlöse	101.481	92.402	428.107
Sonstige betriebliche Erträge	770	1.591	2.021
Materialaufwand	82.741	82.222	400.719
Personalaufwand	7.421	7.413	6.716
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.236	7.194	8.788
Abschreibungen	267	414	338
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	6.587	-3.250	13.567
Finanzergebnis	-1.898	-8.194	-24.531
Ergebnis vor Steuern (EBT)	4.689	-11.444	-10.964
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.762	5.310	1.098
Konzernergebnis	-1.073	-6.134	-9.866

bezogene Nebenkosten und Beratungskosten.

Der Personalaufwand lag mit 7,42 Mio. EUR in etwa auf Vorjahreshöhe (7,41 Mio. EUR). Im Personalaufwand sind Abfindungszahlungen sowie Zuführungen zu Rückstellungen für laufende Gehaltsverpflichtungen gekündigter Arbeitsverhältnisse in Höhe von 0,84 Mio. EUR enthalten. Die Zahlungen stehen im Zusammenhang mit personellen Veränderungen im Vorstand und mit Reorganisationsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern konnten weiter reduziert werden. Ein verbessertes Controlling und Kostenmanagement führten im vergangenen Jahr zu einem Rückgang der Aufwendungen um 27,23 Prozent von 7,19 Mio. EUR auf 5,24 Mio. EUR. Unter Herausrechnung der Aufwendungen aus Sondereffekten im Rahmen der Platzierung des HAHN FCP aus 2009 (1,28 Mio. EUR) und 2010 (0,14 Mio. EUR), ergab sich 2010 ein Rückgang von immer noch 0,82 Mio. EUR bzw. 11,40 Prozent.

Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag aufgrund der beschriebenen Effekte bei 6,58 Mio. EUR. Im Vorjahr wurde ein EBIT von -3,25 Mio. EUR erzielt. Das Finanzergebnis verbesserte sich von -8,19 Mio. EUR auf -1,89 Mio. EUR. Bei weitgehend stabilen Beteili-

gungserträgen reduzierten sich die Zinsaufwendungen aufgrund zurückgeführter Darlehen. Außerdem fielen in der Vorjahresperiode noch Wertberichtigungen in Höhe von 4 Mio. EUR an, die das Ergebnis beeinträchtigten.

In dem Vorsteuer-Konzernergebnis von 4,69 Mio. EUR (Vorjahr: -11,44 Mio. EUR) spiegeln sich die aufgezeigten operativen Verbesserungen wider. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag wurden allerdings mit einem negativen Steuereffekt in Höhe von -4,06 Mio. EUR belastet. Die im Rahmen der Platzierung einer Immobilie aufgelösten stillen Reserven haben zu einem einmalig erhöhten Gewerbesteuer- und Körperschaftsteueraufwand geführt. Das Konzernergebnis nach Steuern lag bei -1,07 Mio. EUR, nach -6,13 Mio. EUR in der Vorjahresperiode. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie in Höhe von -0,09 EUR (Vorjahr: -0,51 EUR).

Ertragslage Segmente

Die Hahn Gruppe hat im vergangenen Jahr die Organisation und die internen Strukturen des Konzerns optimiert. Entsprechend folgt die auf dem „Management Approach“ des IFRS 8 basierende Segmentierung des Konzerns dieser Anpassung mit neuen Segmenten. Gemäß der internen Steuerung der Bereiche durch den Vorstand der Hahn Gruppe wurden die Segmente

„Neugeschäft“ und „Bestandsgeschäft“ festgelegt. Die Vergleichsinformationen für das Geschäftsjahr 2009 wurden entsprechend angepasst.

Neugeschäft

Die Hahn Gruppe hat 2010 zwei Publikumsfonds und drei Private Placements komplett platzieren können. Das vermittelte Eigenkapital lag bei rund 36 Mio. EUR. In der Vorjahresperiode wurden ein Publikumsfonds und zwei Zweitmarktfonds voll platziert, bei einem gezeichneten Eigenkapital in Höhe von 33 Mio. EUR. Das verbesserte Platzierungsergebnis sowie die Rückkehr der Provisionsmargen auf ein vor der Finanzkrise übliches Niveau haben zu einem Anstieg der Erlöse für Konzeption, Vermittlung und Finanzierung geführt. Im Jahr 2010 wurde der Publikumsfonds Pluswertfonds 151 (PWF 151) neu

aufgelegt. Der PWF 151 investiert in zwei Fachmarktzentren in Nordhorn und Offenbach. Der Fonds mit dem Gesamtinvestitionsvolumen von 67,5 Mio. EUR - davon 29,5 Mio. EUR Eigenkapital - und das Emissionshaus Hahn wurden 2010 für den Scope Award (jährlich verliehene Auszeichnung der Ratingagentur „Scope“ für internationale Kapitalanlagen und ihre Anbieter) nominiert. Das institutionelle Geschäft entwickelte sich ebenfalls positiv. Der gemeinsam mit der LRI Invest S.A. gegründete HAHN FCP-FIS – German Retail Fund (HAHN FCP) konnte 2010 weitere 15 Mio. EUR Eigenkapital bei institutionellen Investoren wie Versicherungen, Stiftungen oder Pensionskassen einsammeln. Das gezeichnete Eigenkapital des Luxemburger Fondsvehikels lag zum Jahresende bei 180 Mio. EUR.

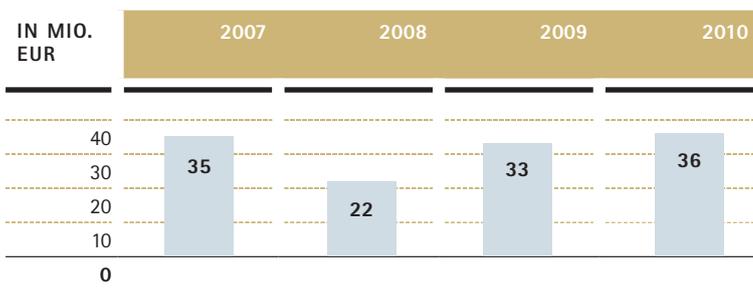
PRIVATKUNDENVERTRIEB 2010

Typ	Standort	Objekttyp	Investitions- volumen / EK-Volumen in Mio. EUR	Vertriebs- start	Vertriebs- volumen in 2010 in Mio. EUR	Gezeichnetes Eigenkapital in 2010 in Mio. EUR	Platzierungsstand per 31.12.2010
PWF 147	§ 6b-Fonds	Erfstadt	25 / 8,8	2009	11,2	4	100 Prozent
PWF 150	Publikumsfonds	Voerde/ Kitzingen	32 / 16	2009	9,4	4,8	100 Prozent
PWF 151	Publikumsfonds	Nordhorn/ Offenbach	67,5 / 29,5	2010	39,4	17,3	58 Prozent
PWF 152	Private Placement	Bad Sobernheim	8,1 / 3,1	2010	8,1	3,1	100 Prozent
PWF 153	Private Placement	Erkrath	12,0 / 5,1	2010	12,0	5,1	100 Prozent
Sonstige	Private Placement		3,5 / 2,1	2010	3,5	2,1	100 Prozent
Summe					83,6	36,4	

GESCHLOSSENE FONDS (PLUSWERTFONDS)

	2010	2009	2008	2007
Anzahl aufgelegte geschlossene Immobilienfonds (kumuliert)	163	159	154	151
Vertriebenes Investitionsvolumen in Mio. EUR	84	86	50	80
Vertriebenes Eigenkapital in Mio. EUR	36	33	22	35

ENTWICKLUNG PLATZIERTES EIGENKAPITAL PLUSWERTFONDS



SEGMENT NEUGESCHÄFT

Angaben in TEUR	2010	2009
Umsatzerlöse	90.555	77.278
Materialaufwand	81.125	77.563
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7.141	-1.625

Die Umsatzerlöse im Segment Neugeschäft beliefen sich auf 90,56 Mio. EUR, nach 77,28 Mio. EUR in der Vergleichsperiode des Vorjahrs. Das gesteigerte Platzierungsergebnis und die besseren Provisionsmargen führten dazu, dass sich das EBIT gegenüber dem Vorjahr von -1,63 Mio. EUR auf 7,14 Mio. EUR verbessern konnte.

Bestandsgeschäft

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich das verwaltete Vermögen weiter erhöht: Das betreute Fondsvolumen

im Privatkundengeschäft nahm durch mehrere Neuemissionen um 5,1 Prozent auf 1,33 Mrd. EUR zu. Die Anzahl der privaten Anleger stieg von 2.689 auf 3.062 Einzelpersonen. Im institutionellen Fondsgeschäft erhöhte sich das verwaltete Investitionsvolumen sogar um 13,7 Prozent auf 289 Mio. EUR, da der Fonds im Berichtsjahr rund 34 Mio. EUR in weitere Immobilienobjekte investiert hat. Das Gesamtvolumen des gemagten Immobilienvermögens betrug zum Ende des vergangenen Jahres 2,11 Mrd. EUR, nach 2,02 Mrd. EUR zum Stichtag des Vergleichszeitraums.

KENNZAHLEN BESTANDSGESCHÄFT

Angaben in Mrd. EUR	2010	2009
Verwaltetes Investitionsvolumen - Privatkunden	1,33	1,27
Verwaltetes Investitionsvolumen - Institutionelle Kunden	0,76	0,69
Verwaltetes Gesamtvermögen	2,11	2,02
Anzahl Anleger	3.062	2.689

SEGMENT BESTANDSGESCHÄFT

Angaben in TEUR	2010	2009
Umsatzerlöse	6.737	6.888
Materialaufwand	1.360	1.318
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2.674	1.895

Die Umsatzerlöse gingen um 2,19 Prozent auf 6,74 Mio. EUR zurück (Vorjahr: 6,89 Mio. EUR). Im Bestands-geschäft hat sich insbesondere der weitere Ausbau unseres institutionellen Fondsgeschäfts positiv auf die Entwicklung der Erlöse ausgewirkt: Im institutionellen Fondsgeschäft werden tendenziell höhere laufende Ver-waltungsgebühren erzielt - zu Lasten der Einmalserträge, die üblicherweise niedriger sind als im Privatkunden-geschäft. Insgesamt war ein leichter Anstieg der wiederkehrenden Managererlöse, bestehend aus Fonds-, Property-, und Center-Management-Gebühren, zu verzeichnen. Die Einmalserträge aus dem Asset Management gingen hingegen leicht zurück. Das EBIT legte von 1,90 Mio. EUR auf 2,67 Mio. EUR zu.

Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Cashflow von 4,06 Mio. EUR (Vorjahr: 1,81 Mio. EUR) aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr begründet sich überwiegend in einem besseren operativen Ergebnis und im Wegfall von Sondereffekten. Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen konnten die Bankschulden deutlich zurückgeführt werden.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug 1,51 Mio. EUR, nach -13,47 Mio. EUR für die Vorjahresperiode. Es wurden nur geringe Investitionen getätigt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag bei -2,91 Mio. EUR (Vorjahr: -2,41 Mio. EUR). Dieser Mittelabfluss

resultierte insbesondere aus der Tilgung von Finanz-krediten in Höhe von 4,20 Mio. EUR. Der Finanzmittel-bestand betrug am Bilanzstichtag 7,69 Mio. EUR, nach 5,03 Mio. EUR zum Stichtag der Vorjahresperiode.

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2010 verminderte sich gegenüber dem Jahresende 2009 um 26,6 Prozent von 127,96 Mio. EUR auf 93,93 Mio. EUR. Auf der Aktivseite haben sich insbesondere die kurzfristigen Vermögenswerte reduziert. Der Rückgang der Vorräte (-40,0 Mio. EUR) resultierte aus der Platzierung von Immobilien. Durch die Veräußerung des an die Hahn Gruppe vermieteten Bürogebäudes Bensberg haben sich auch die Sachanlagen um 2,8 Mio. EUR reduziert. Im gleichen Zuge wurde ein 12jähriger Mietvertrag über die Anmietung von Büroflächen mit einem jährlichen Mietzins in Höhe von 0,39 Mio. EUR vereinbart. Auf der Passivseite belief sich das Eigenkapital des Konzerns per Ende 2010 auf 19,36 Mio. EUR (Vorjahr: 20,86 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich damit von 16,3 auf 20,7 Prozent. Durch planmäßige Tilgungen der Bankdarlehen sowie einhergehend mit dem Abbau der Vorratsimmobilien reduzierten sich die kurzfristigen Schulden um 31,1 Mio. EUR.

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Das Finanzmanagement im Konzern erfolgt grundsätz-lich zentral. Es schließt alle Konzernunternehmen ein, an denen die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG direkt oder indirekt eine Beteiligung von mehr als 50 Prozent

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	in TEUR	2010	2009
Konzernjahresfehlbetrag		-1.073	-6.134
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		4.062	1.813
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		1.513	-13.469
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-2.912	-2.413
Veränderung der liquiden Mittel		2.663	-14.069

Aktiva	Angaben in TEUR	31.12.2010		31.12.2009	
		in TEUR	%	in TEUR	%
Immaterielle Vermögenswerte		200	0,21	287	0,22
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		522	0,56	522	0,41
Sachanlagen, Finanzanlagen, sonstige langfristige Vermögenswerte und Vermögen		41.636	44,60	45.102	35,25
Vorräte		21.453	22,98	61.463	48,03
Forderungen und sonstige flüssige Mittel		18.507	19,82	16.631	13,00
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte		11.045	11,83	3.954	3,09
Bilanzsumme		93.363	100,00	127.959	100,00

Passiva	Angaben in TEUR	31.12.2010		31.12.2009	
		in TEUR	%	in TEUR	%
Eigenkapital		19.357	20,73	20.860	16,30
Langfristige Schulden		23.380	23,97	24.418	19,08
Kurzfristige Schulden		51.626	55,30	82.681	64,62
Bilanzsumme		93.363	100,00	127.959	100,00

hält. Das Finanzmanagement wird im Rahmen der maßgeblichen Gesetze und der internen Grundsätze und Regeln ausgeübt. Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherung der Liquidität und finanziellen Stabilität des Konzerns. Wichtiger Bestandteil ist ein fortlaufendes Risikoreporting, welches durchgehend praktiziert wird. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgt grundsätzlich fristenkongruent zu den geplanten Halteperioden. Die Immobiliendarlehen werden dabei in der Regel auf Objektebene abgeschlossen. Die mittelfristige Finanzplanung erfolgt mithilfe einer integrierten Planungssoftware auf Basis der Jahresplanungen der operativen Bereiche.

Kapitalstruktur

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

die auch aus regelmäßigen Immobilienankäufen und Fondsplatzierungen besteht. Im Zuge der Veräußerung von Vorratsimmobilien und der damit einhergehenden Bilanzverkürzung hat die Hahn Gruppe die Eigenkapitalquote auf 20,7 Prozent erhöht (Vorjahr: 16,3 Prozent). Damit ist der von uns mit einer Eigenkapitalquote von 20 bis 25 Prozent definierte Zielkorridor zum Jahresende erreicht worden. Als Fonds Manager generiert die Hahn Gruppe ihre Erträge überwiegend aus Dienstleistungen und sieht sich damit langfristigen Eigenkapitalanforderungen ausgesetzt, die weit unter denen eines bestandshaltenden Immobilienunternehmens mit Eigenkapitalquoten zwischen üblicherweise 40 bis 50 Prozent liegen.

Der Abbau der Vorräte hat auch zu einer entsprechenden Reduzierung der Finanzschulden geführt. Bei den verbliebenen kurzfristigen Finanzschulden handelt es sich um

Kapitalstruktur	31.12.2010		31.12.2009	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Eigenkapital	19.357	29,42	20.860	20,51
Langfristige Finanzschulden	12.670	19,26	14.473	14,23
Kurzfristige Finanzschulden	33.771	51,33	66.389	65,27
Finanzschulden gesamt	46.441	70,58	80.862	79,49
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	65.798	100,00	101.722	100,00
Liquide Mittel	7.691	11,69	5.028	4,94

Kontokorrentkredite und Immobilienfinanzierungen auf Fonds- und Gruppenebene mit einer variablen Verzinsung von Euribor plus einer Marge in der Bandbreite von 1,43 bis 2,0 Prozent. Teilweise sind auch feste Zinssätze in einer Bandbreite zwischen 2,80 und 6,72 Prozent vereinbart. Die langfristigen Finanzschulden haben eine Laufzeit bis spätestens 2016. Die Darlehen weisen feste Zinssätze zwischen 2,77 und 6,72 Prozent auf.

Zum Jahresende 2010 beliefen sich die Bürgschaften auf 26,0 Mio. EUR (Vorjahr: 29,8 Mio. EUR). Diese dienen der Absicherung einzelner Engagements bei den Kreditinstituten.

Mitarbeiter

Kompetente, engagierte und qualifizierte Mitarbeiter sind die Basis unseres Erfolges. Sie sind der ausschlaggebende Wettbewerbsfaktor, mit dem wir unsere Position als führendes Fondsemissionshaus und Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien sichern wollen. Wir setzen beim Wettbewerb um die besten Mitarbeiter auf ein motivierendes Arbeitsumfeld und hohe Eigenverantwortung. Eine ergebnisorientierte Personalführung, die grundsätzliche Gültigkeit der Vertrauensarbeitszeit wie auch die starke Projektorientierung einer Matrix-Organisation dokumentieren unsere Arbeitsphilosophie. 2010 haben wir in Zusammenarbeit mit der IUCE Freiburg (International University of Cooperative Education) den ersten Ausbildungsplatz im Rahmen des dualen

Studiums der Immobilienwirtschaft eingerichtet. Die erste Studentin hat zu Jahresbeginn 2011 ihre Tätigkeit bei uns aufgenommen. Nach Ablauf der Erprobungsphase werden wir die Einrichtung eines zweiten Studienplatzes prüfen.

Generell setzt die Hahn Gruppe auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen mit einschließt. In regelmäßig stattfindenden Personalentwicklungsgesprächen stellen wir sicher, dass jeder Mitarbeiter individuell gefördert wird und damit die notwendigen Impulse für seine persönliche Entwicklung erhält. Die angebotenen Fortbildungsmodule beinhalten die fachliche und persönliche Weiterbildung der Mitarbeiter und variieren in einer Bandbreite, die von eintägigen Inhouse-Schulungen bis hin zu mehrjährigen, international durchgeführten Postgraduierten-Programmen reicht.

Die Hahn Gruppe beschäftigte zum Bilanzstichtag 76 aktive Mitarbeiter (ohne Elternteilzeit und Auszubildende). Im Jahresdurchschnitt waren es 75 Mitarbeiter. Dies entspricht einem Rückgang gegenüber der Vorjahresperiode um neun Personen. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Personalanpassungen, die Ende 2009 in Umsetzung des Reorganisationsprogramms durchgeführt wurden. Im vergangenen Jahr waren durchgängig zwei Auszubildende in der Hahn Gruppe beschäftigt.

Vergütungsbericht

Aufsichtsratsvergütung

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 40 TEUR. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats jährlich eine variable Vergütung von 1.000 EUR 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 nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

Vorstandsvergütung

Die Verträge der Vorstände Michael Hahn, Thomas Kuhlmann und Dr. Michael Nave sehen neben dem Festgehalt die Direktversicherung in Höhe des lohnsteuerfreien Rahmens und die Kostenübernahme durch die Gesellschaft für eine Versicherung gegen Unfall für den Invaliditäts- und Todesfall für die Dauer des Dienstvertrages sowie für die D&O-Versicherung mit einem Selbstbehalt des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstands vor. Die Verträge sehen jeweils zusätzlich die Überlassung eines Dienstwagens vor. Weiterhin sind zusätzlich zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantiemen vorgesehen, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr erzielten Ergebnis gewährt werden. Die Tantieme für die aktiven Vorstände berechnet sich nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (=EBT) des nach IFRS aufgestellten Periodenergebnisses. Sie beträgt 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 6 Mio. EUR der Gesellschaft übersteigt.

Der Anspruch auf Auszahlung der so ermittelten Tantieme entsteht wie folgt:

49 Prozent dieser Tantieme entsteht zum 31. März des Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresab-

schlusses der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr, und sind zum Zeitpunkt ihrer Entstehung zur Zahlung fällig. Der verbleibende Teil der Tantieme kommt in voller Höhe nur dann zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) - 3 Mio. EUR übersteigt. Trifft dies nicht zu, kommen zwei Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) -4 Mio. EUR übersteigt. Trifft auch dies nicht zu, kommt ein Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) -5 Mio. EUR übersteigt.

Der Vertrag des bis zum 28. Dezember 2010 aktiven Vorstands Dr. Michael Nave enthielt als Nebenleistung zusätzlich die Erstattung der Heimflüge sowie die Bereitstellung einer Dienstwohnung in Büronähe in Höhe von bis zu 40.000 EUR p.a..

Der Vertrag des nur noch im Januar 2010 aktiven Vorstands Bernhard Schoofs sah neben dem Festgehalt und den gleichen Nebenleistungen wie Thomas Kuhlmann eine Tantiemenregelung vor. Diese Tantieme berechnete sich nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (=EBT) der nach IFRS aufgestellten Periodenergebnisse. Sie betrug 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 entstand wie folgt:

Der erste Teil der Tantieme war auf 100 Prozent der jährlichen Fixvergütung für das Geschäftsjahr begrenzt; der Auszahlungsanspruch entstand und war 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 kam nur dann zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden Geschäftsjahre ein Ergebnis vor Steuern (EBT) erreicht wurde, das 20 Prozent des jewei-

ligen Gezeichneten Kapitals der Gesellschaft überstieg. 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.

Die Vereinbarung zur Aufhebung des Dienstvertrages mit Bernhard Schoofs sieht als Abfindung die Zahlung der festen monatlichen Vergütung in monatlichen Teilbeträgen bis zum 1. Juli 2010 und die Restzahlung der festen Vergütung, die ihm dann noch bis Ende der Restlaufzeit seines Vertrages zugestanden hätte, in einer Summe abgezinst vor. Soweit er bis zu diesem Zeitpunkt sein Dienstfahrzeug nicht mehr nutzt, erhält er einen Ausgleich für den Verlust der Nutzungsmöglichkeit. Ebenfalls wurden Vereinbarungen zum Rückkauf von Fondsanteilen getroffen.

Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB sowie Erklärung der Unternehmensführung

Das gezeichnete Kapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Höhe von 12.000.000 EUR setzt sich ausschließlich aus 12.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien zusammen. Die Stückaktien repräsentieren einen nominalen Wert von 1,00 EUR. 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 339.763 Aktien.

Insgesamt ergibt sich daraus eine Beteiligung in Höhe von 83,26 Prozent an der Hahn AG. Sonderrechte, insbesondere solche, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht. Arbeitnehmer der Hahn AG und der Konzerngesellschaften sind nicht derart am Kapital der Hahn 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 AktG 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 AktG 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 EUR 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 8. Juni 2010 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 7. Juni 2015. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf unserer Internetseite www.hahnag.de als Teil des Menüpunkts „Corporate Governance“ unter folgendem Link zu finden:

<http://www.hahnag.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-unternehmensfuehrung.html>

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Das Kontroll- und Risikomanagement der Hahn Gruppe ist als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem des Konzerns eingebunden. Es stützt sich auf einen systematischen, den gesamten Konzern umfassenden Prozess der Risikoerkennung, -bewertung und -steuerung. Über eine fest definierte Führungs- und Berichtsorganisation sind alle in den Abschluss einbezogenen Gesellschaften und strategischen Geschäftsfelder eingebunden. Die Gesamtverantwortung für die in diesem Zusammenhang stehenden Aufgaben und Tätigkeiten liegt beim Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Die Grundsätze, der Aufbau und die 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 Bereich Rechnungswesen definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird ebenfalls dort überwacht. Die Konzernbuchhaltung ist von der Buchhaltung der konsolidierten Unternehmen personell getrennt. Durch die organisatorische Trennung von Haupt- und Nebenbuchhaltungen (zum Beispiel Anlagenbuchhaltung) wird zum einen die klare Zuständigkeit für die einzelnen Abschlusserstellungstätigkeiten sichergestellt, zum anderen werden Kontrollprozesse wie beispielsweise das 4-Augen-Prinzip gefördert. Die Zusammenführung der Geschäftsdaten im Rahmen der Konzernberichterstattung erfolgt durch ein zentrales,

IT-basiertes Konsolidierungssystem, in das ausnahmslos alle konsolidierten Konzernunternehmen der Hahn Gruppe eingebunden sind. In diesem System ist ein einheitlicher Kontenplan hinterlegt, der von den einbezogenen Unternehmen anzuwenden ist. Die Kontenpläne für die IFRS-Einzelabschlüsse und den Konzernabschluss sind miteinander verknüpft.

Der personelle Umfang der Buchhaltung des Konzerns und der konsolidierten Einzelunternehmen entspricht den Bedürfnissen der Hahn Gruppe. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch fortlaufende interne und externe Fortbildungen sichergestellt und weiterentwickelt. Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorgesetzten über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der (Konzern-)Rechnungslegung unterliegt einerseits dem Rechnungswesenleiter, der die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert. Zwischen dem Vorstand und dem Rechnungswesenleiter erfolgt ein regelmäßiger institutionalisierter Informationsaustausch.

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

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 verantwortungsbewusst-

tes 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.

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

Als Fondshaus mit dem Investitionsschwerpunkt Einzelhandelsimmobilie ist die Hahn Gruppe einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch die hohe Liquidität im Markt sowie den nachweislich guten Track Record von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien zugenommen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn Gruppe das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können. Zur Minimierung dieses Risikos hat die Hahn Gruppe ein umfangreiches Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln wie etwa dem HAHN FCP sind wir zudem ein gesuchter Transaktionspartner, der für eine reibungslose Abwicklung steht.

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Neumieter vermittelbar sind. Die Hahn Gruppe verfügt über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko entgegenzusteuern. Dies gilt umso mehr im aktuellen Umfeld, in dem das sehr stabile Konsumklima und die wirtschaftliche Belebung in Deutschland zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt haben. 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. In Verbindung mit unserer langjährig guten Marktposition und einem Ausbau unserer Vertriebsaktivitäten wirken wir möglichen Absatzrisiken entgegen.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die zentrale Abteilung Finanzen erfasst und überwacht das Kreditrisiko der Gesellschaft sowie der Assets unter Management fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Ein zentrales Programm verarbeitet die Daten zusammen mit einer laufenden Planung. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für Ausfallrisiken genutzt werden kann. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Gesellschaft nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die zu zahlenden Kreditzinsen, die Finanzierungshöhe, die individuelle Kreditmarge der finanzierenden Bank, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über den Marktwert und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder ihre 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 Zinsswaps eingesetzt, um Zinsrisiken abzusichern. Zur Beurteilung des Marktpreisrisikos aufgrund variabler Zinssätze wird auf die Sensitivitätsanalyse im Konzernabschluss verwiesen (S. 134– 138).

Liquiditäts- und Kreditrisiken

Die Abteilung Finanzen ist für die Finanzierung der Objektgesellschaften und der Hahn Gruppe verantwortlich. Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten, z.B. die anhaltende aktuelle Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der EURO-Mitgliedsstaaten und deren Kreditwürdigkeit, könnte Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten haben. Damit würde das Risiko für die Hahn Gruppe steigen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktion keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten. Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Abteilung Finanzen ihr Bankenpartnernetzwerk ausgeweitet und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements.

Währungsrisiko

Die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns sind ausschließlich in EUR determiniert.

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

Risiken in der Informationssicherheit

Die eingesetzten Informationstechnologien werden ständig daraufhin überprüft, ob sie eine sichere Abwicklung von EDV-gestützten Geschäftsprozessen gewährleisten, und werden bei Bedarf aktualisiert. Die Weiterentwicklung unserer EDV-Strukturen und -Systeme hat eine hohe Priorität, um eine ständige Verfügbarkeit zu gewährleisten. Um das Risiko von Systemausfällen zu minimieren, werden fortlaufend Sicherheits- bzw. Optimierungsmaßnahmen ergriffen, die sich auf die gesamte EDV-Architektur des Konzerns beziehen. So verfügt unsere EDV über Backup-, Firewall- und Virenschutz-Systeme sowie Zutritts- und Zugriffskontrollsysteme.

Personalrisiken

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

Der Wettbewerb um hoch qualifizierte Führungskräfte sowie um kaufmännisches und technisches Personal bleibt jedoch in der spezialisierten Immobilienbranche nach wie vor sehr stark. Der künftige Erfolg hängt teilweise davon ab, inwiefern es dauerhaft gelingt, das benötigte Fachpersonal zu integrieren und nachhaltig an die Unternehmen der Hahn Gruppe zu binden.

Compliance-Risiken

Die Hahn Gruppe 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 zum Gegenstand haben.

Rechtssituation und regulatorische Risiken

Grundsätzlich ist es möglich, dass die Hahn Gruppe Risiken aus Rechtsstreitigkeiten oder Verfahren ausgesetzt wird, die sich in der Zukunft ergeben könnten. Die Hahn Gruppe 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 haben die operativen Gesellschaften der Hahn Gruppe eine Haftpflichtversiche-

zung für bestimmte Risiken in einer Höhe abgeschlossen, die das Management für angemessen hält und die einer in der Branche üblichen Vorgehensweise entspricht. Gegenwärtige bzw. zukünftige umweltrechtliche oder sonstige behördliche Bestimmungen bzw. deren Änderungen können operative Kosten der Objektgesellschaften steigern. Daraus könnten sich Prospekthaf-tungstatbestände ergeben, sofern rechtliche Verjäh-rungszeiten noch greifen. Auf die Hahn Gruppe könnten auch Verpflichtungen aus Umweltverschmutzung oder der Dekontamination von Objekten zukommen, die sie erworben hat oder noch erwirbt. Die Gesellschaft bildet Rückstellungen für Umweltrisiken, wenn für die Gruppe

- a) eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines Ereignisses in 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.

Die Haftpflichtversicherungen der Konzerngesellschaften umfassen auch Umweltrisiken. Die Deckungssummen werden vom Vorstand als angemessen und branchenüblich angesehen.

Durch Steuersatzänderungen bzw. eine Änderung der Steuerbemessungsgrundlage kann sich der Steueraufwand für den Konzern zukünftig erhöhen. Auch können sich steuerliche Veränderungen nachteilig auf die Immobilientransaktionskosten auswirken und damit die Beschaffung neuer Objekte erschweren. Zudem besteht durch die bestehende eingeschränkte Vorsteuerabzugs-fähigkeit von Aufwendungen des Konzerns das Risiko zunehmend nicht abzugsberechtigter Umsätze. Die beiden ehemaligen Vorstände der Gesellschaft, Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn, sind von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 8. Juni 2010 für das Geschäftsjahr 2009 nicht entlastet worden. Die Emittentin hat Zahlungen für die betroffenen Vorstände seit Juni 2010 eingestellt und wurde daraufhin von den beiden ehemaligen Vorständen vor dem Landgericht Köln auf Zahlung der offenen Forderungen verklagt. Die

Emittentin erklärte ihrerseits jeweils die Aufrechnung mit ihren Schadensersatzansprüchen und machte im Rahmen der parteierweiternden Widerklage gegen ihre ehemaligen Vorstände als Gesamtschuldner einen die Klageforderungen übersteigenden Schadensersatzan-spruch wegen der Verletzung ihrer Geschäftsführungs-pflichten geltend. Die Emittentin regte an, die beiden Verfahren zu verbinden. Bisher hat noch keine münd-liche Verhandlung stattgefunden. Die von und gegen Norbert Kuhn geführten Verfahren sind von Gesetzes wegen unterbrochen worden, da dieser am 15. März 2011 verstorben ist.

Darüber hinaus hat die Hahn AG die Gehaltszahlungen an das ehemalige Vorstandsmitglied Dr. Michael Nave seit Dezember 2010 eingestellt. Dieser wurde am 28. Dezember 2010 abberufen, und das Anstellungsver-hältnis wurde aus wichtigem Grunde fristlos gekündigt. Der Gesellschaft liegt eine Klage seitens Dr. Michael Nave auf Zahlung der Gehaltsansprüche für die Monate Dezember 2010 und Januar 2011 vor. Der Forderung stellt die Hahn AG Ansprüche aus seiner Zahlungsver-pflichtung über 2,3 Mio. Aktien entgegen.

Zusammenfassung der Risikosituation

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der Euro-Krise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Beschaffungs- und Absatzrisiken.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstat-tung, die den Vorstand jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Ge-genmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integrativer Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Der Fortbestand der Hahn Gruppe ist nach Ansicht des Vorstandes durch die aufgeführten Risiken nicht gefährdet. Vielmehr besteht das Ziel, die nachhaltigen Erträge zu steigern als Grundlage für die weitere Expan-sion der Gruppe im privaten und verstärkt im institutio-nellen Sektor von geschlossenen Immobilienfonds.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats vom 28. Dezember 2010 wurde Dr. Michael Nave mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund als Vorstandsmitglied abberufen. Michael Hahn wurde am 4. Januar 2011 vom Aufsichtsrat zum Vorstandsmitglied und Vorsitzenden des Vorstands der Hahn AG bestellt. Er hat daraufhin sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Mit Datum des 5. Januar 2011 wurde Robert Löer anstelle von Michael Hahn vom Amtsgericht Köln als neues Mitglied des Aufsichtsrats eingesetzt (mit Wirkung längstens bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung). Die kurzfristige Einsetzung begründete sich in der Unterbesetzung des satzungsgemäß aus drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrats. In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom 7. Januar 2011 wurden schließlich Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Dr. Eckart John von Freyend zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Dr. Eckart John von Freyend bleibt Vorsitzender des Prüfungsausschusses und Robert Löer ist dort zukünftig sein Stellvertreter.

Mit Datum 21. März 2011 hat die DPR (Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung) im Rahmen ihrer Prüfung des Halbjahresabschlusses 2010 der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG eine Fehlerfeststellung getroffen. Im Rahmen einer Anlassprüfung wurde die Darstellung des Anteilsverkaufes an der HAHN Bürohaus Bensberg GmbH & Co KG zum 30. Juni 2010 beanstandet. In Anlehnung an den IFRS 1 wurde die erfolgsneutrale Auflösung des bisher über den Materialaufwand verrechneten Geschäftswertes der Beteiligung in Höhe von 1,356 Mio. EUR moniert. Diese Fehlerfeststellung führt zu einer Änderung des Halbjahresabschlusses, die im Bundesanzeiger zu veröffentlichen ist. Das Ergebnis per 30. Juni 2010 verbessert sich in Folge der Fehlerfeststellung um 1,356 Mio. EUR.

Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit den wesentlichen Chancen und Risiken

Wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2010 ist Deutschland mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 3,6 Prozent im Rekordtempo gewachsen; die Erwerbstätigkeit hat einen neuen Höchststand erreicht. Für 2011 erwarten Experten eine Fortsetzung des Aufschwungs. Auch weltweit zeichnet sich ein positives Bild ab: Nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) von Mitte Januar 2011 wird die globale Wirtschaft im laufenden Jahr um 4,4 Prozent wachsen, stärker als bisher angenommen. Dabei wird allerdings weiterhin ein höheres Wachstumstempo für die Schwellenländer als für die traditionellen Industriestaaten erwartet, die teilweise von hoher Verschuldung und Arbeitslosigkeit betroffen sind. Für Deutschland rechnet der IWF mit einem BIP-Wachstum um 2,2 Prozent und hob damit seine bisherige Prognose um 0,2 Prozentpunkte an. Für die Eurozone wird hingegen lediglich ein durchschnittliches Wachstum von 1,5 Prozent erwartet. Die deutsche Bundesregierung beziffert den Anstieg des realen BIP 2011 in ihrem Jahreswirtschaftsbericht auf 2,3 Prozent. Insbesondere die Binnennachfrage – getragen von dem Beschäftigungsaufschwung – wird das Wachstum 2011 maßgeblich vorantreiben. Auch für 2012 ist mit einer Fortsetzung der guten Wirtschaftsentwicklung zu rechnen. So erwartet der IWF für Deutschland ein Wirtschaftswachstum von 2,0 Prozent.

Die erfreuliche Entwicklung am Arbeitsmarkt und die steigenden privaten Konsumausgaben stabilisieren den deutschen Einzelhandel, für den der Handelsverband Deutschland (HDE) ein Umsatzwachstum um 1,5 Prozent erwartet. Der Anstieg der Verbraucherpreise wird dem HDE zufolge moderat ausfallen und das private Konsumverhalten nicht beeinflussen. Die Erwartung des gemäßigten Umsatzwachstums bei moderater Inflationsneigung sollte sich 2012 weiter fortsetzen. Von der Stabilisierung im Einzelhandel profitiert auch der Einzelhandelsimmobilienmarkt: So wird laut BNP Paribas die sehr gute Entwicklung des Investmentumsatzes auch 2011 anhalten, und Handelsimmobilien werden weiter-

hin im Fokus der Investoren stehen. Dabei bleibt jedoch abzuwarten, ob insbesondere im Core-Segment das Angebot mit der hohen Nachfrage mithalten kann. Vor allem nachhaltig vermietete Objekte wie Shopping-Center und Geschäftshäuser in Top-Lagen bleiben gefragt. Der Vorstand der Hahn AG erwartet insbesondere aufgrund des vorhandenen Anlagekapitals und der positiven Konsumententwicklung, dass Einzelhandelsimmobilien 2011 auf rege Investorennachfrage stoßen werden. Auch bei institutionellen Investoren sind nachhaltig vermietete Objekte wie Fachmarktzentren und Shopping-Center in Zeiten von Euro-Krise und Inflationsängsten begehrt. Auch für 2012 rechnet der Vorstand der Hahn AG mit einer Fortsetzung dieses Trends.

Chancen und Risiken für die zukünftige Unternehmens- und Geschäftsentwicklung

Die Hahn Gruppe ist in Deutschland als Fondsemissionshaus und Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien sehr gut positioniert. Der Vorstand und die Mitarbeiter werden auch 2011 und 2012 weiter mit hoher Priorität daran arbeiten, die Gesellschaft wettbewerbsfähiger zu machen, um diese gute Marktposition noch besser ausnutzen zu können.

Neben den Chancen sind wir uns aber auch des Fortbestehens wesentlicher Risiken bewusst. Aufgrund der großen Nachfrage nach Handelsimmobilien durch neue Marktteilnehmer sehen wir Hindernisse, geeignete Immobilienobjekte in ausreichendem Volumen für das Neugeschäft anbinden zu können. Stets legen wir bei Neuaquisitionen großen Wert auf die Renditesicherheit der von uns ausgewählten Projekte. Diese Immobilien sind zurzeit bei vielen Marktteilnehmern sehr begehrte Produkte auf den ansonsten sehr volatilen oder renditearmen Anlagemärkten. So können überhöhte Einkaufspreise für Core-Objekte vorliegen, die einen Teil der angebotenen Objekte unwirtschaftlich werden lassen. Auch die Finanzierungskosten und die Verfügbarkeit von Immobilienkrediten können die planmäßige Ausweitung unseres Fondsgeschäfts beeinträchtigen. Zusammenfassend sind die Preisentwicklung auf den Beschaffungsmärkten und die Finanzierungskonditionen die wesentlichen Faktoren, die die Erreichung unserer Prognosezahlen für das Segment Neugeschäft beeinflussen.

Im Rahmen der Planung wurde mit unterschiedlichen Annahmen und Erwartungen gearbeitet. Dabei stellt sich die Entwicklung im Segment Neugeschäft als wesentliche Determinante des Unternehmenserfolges dar. Die Gesellschaft hat deshalb verschiedene Szenarien in Ihrer Prognoserechnung abgebildet. Neuaquisitionen werden nach klar strukturierten Bewertungsschemata für die verschiedenen Vertriebswege beurteilt. Wir rechnen für 2011 im privaten Fondsgeschäft mit einem Vertriebsvolumen von 80 bis 120 Mio. EUR (Gesamtinvestitionskosten). Im institutionellen Fondsgeschäft wollen wir das Investitionsvolumen beim HAHN FCP um 100 bis 150 Mio. EUR erhöhen. Außerdem prüfen wir derzeit aktiv die Erschließung neuer Absatzkanäle. Für das Jahr 2012 sind weitere Steigerungen der Absatzvolumina und Investitionsvolumina geplant. Das EBIT im Segment Neugeschäft wird 2011 in einer Bandbreite von 2 bis 3 Mio. EUR erwartet. 2012 wird bei einem weiteren Anstieg der Absatzvolumina mit einem EBIT von über 6 Mio. EUR gerechnet.

Im Segment Bestandsgeschäft wird das erwartete Wachstum unserer Fondsvehikel zu einem Ausbau des betreuten Immobilienvermögens und damit auch zu einer Erhöhung der Managementgebühren führen. Die Ertragslage der Hahn Gruppe wird hier von Entgelten für die Erbringung einer Vielzahl von Dienstleistungen rund um die Immobilienfonds bzw. Immobilienobjekte determiniert. Diese Erträge sind durch langfristige Verträge abgesichert und lassen eine verlässlichere Planungssicherheit zu. Wir rechnen im Bestandsgeschäft mit einem EBIT von 2 bis 3 Mio. EUR. 2012 erwarten wir einen Anstieg des EBIT auf 3 bis 4 Mio. EUR.

Unter Annahme der angestrebten Platzierungs- und Investitionsvolumina rechnen wir bei unveränderten Kostenstrukturen für das Geschäftsjahr 2011 mit einem EBT von 1 bis 2 Mio. EUR. Für das Jahr 2012 erwarten wir dann eine weitere Steigerung des Vorsteuergewinns auf 3 bis 4 Mio. EUR.

Bergisch Gladbach, 23. März 2011

Michael Hahn
Thomas Kuhlmann

Emissionen 2008:

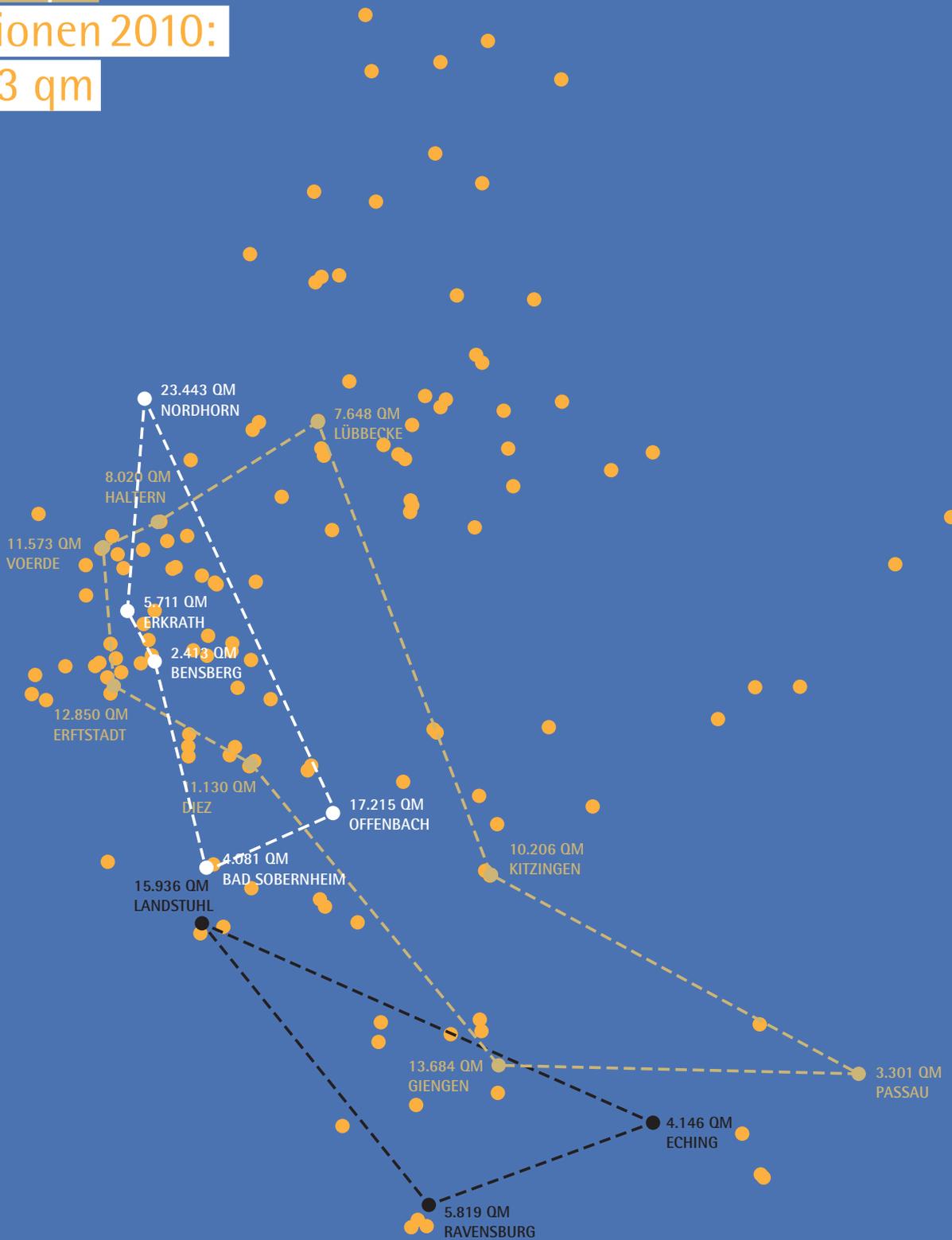
25.901 qm

Emissionen 2009:

78.412 qm

Emissionen 2010:

52.863 qm



STARKBADER TOR

Inhaltsverzeichnis

66 Konzernabschluss

- 67 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 68 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010
- 70 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 71 Konzernkapitalflussrechnung
- 72 Anhang zum Konzernabschluss 2010
- 142 Bestätigungsvermerk
- 143 Kurzfassung des Einzelabschlusses
- 144 Glossar
- 146 Finanzkalender
- 146 Kontaktdaten
- 146 Impressum
- 147 Mehrjahresübersicht

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

	Angaben in EUR	2010	2009	Anhang
Umsatzerlöse		101.480.557	92.402.218	[1]
Sonstige betriebliche Erträge		770.224	1.590.776	[2]
Gesamtleistung		102.250.781	93.992.994	
Materialaufwand		-82.740.746	-82.222.194	[3]
Personalaufwand		-7.420.779	-7.412.614	[4]
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.235.385	-7.194.824	[5]
Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen (EBITDA)		6.853.871	-2.836.638	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen		-266.683	-413.605	
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)		6.587.188	-3.250.243	
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-275.909	-102.947	
Anteile Minderheitsgesellschafter an Fondsergebnissen		-54.761	-264.180	
Finanzerträge		2.541.083	2.748.801	[6]
Finanzaufwendungen		-4.108.658	-10.575.340	[7]
Ergebnis vor Steuern (EBT)		4.688.943	-11.443.909	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-5.761.756	5.310.387	[8]
Periodenergebnis		-1.072.813	-6.133.522	
Netto-Verluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten		-865.652	-611.992	[9]
Netto-Gewinne aus Zinsswaps		234.342	3.320.047	[9]
Steuerliche Effekte auf Bestandteile des sonstigen Ergebnisses		201.212	-859.497	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		-430.098	1.848.558	
Gesamtergebnis nach Steuern		-1.502.911	-4.284.964	
Ergebnis je Aktie (EUR)		-0,09	-0,51	[10]

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2010

Aktiva	Angaben in EUR	2010	2009	Anhang
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Sachanlagen		632.580	3.461.038	[11]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		521.785	521.785	[12]
Immaterielle Vermögenswerte		200.304	287.146	[13]
Anteile an assoziierten Unternehmen		2.829.264	2.604.465	[14]
Forderungen gegen nahe stehende Personen		122.860	0	
Forderungen aus Ertragsteuern		257.574	295.127	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		33.684.227	33.726.513	[15]
Latente Steueransprüche		4.109.379	5.014.000	[16]
		42.357.973	45.910.074	
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Vorräte				
Vorratsimmobilien		20.845.895	60.346.388	[17]
Gesellschaftsanteile		606.803	1.116.756	[18]
		21.452.698	61.463.144	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.309.742	1.268.489	[19]
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen		3.292.347	4.285.884	[20]
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter		295.725	242.259	
Forderungen aus Ertragsteuern		1.102.394	3.444.800	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		3.485.591	2.312.999	[21]
Sonstige übrige Vermögenswerte		330.421	48.797	[22]
		10.816.220	11.603.228	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		7.690.795	5.028.332	[23]
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte		11.045.281	3.954.388	[24]
		51.004.994	82.049.092	
		93.362.967	127.959.166	

Passiva	Angaben in EUR	2010	2009	Anhang
EIGENKAPITAL				[25]
Gezeichnetes Kapital		12.000.000	12.000.000	
Kapitalrücklage		17.038.944	17.038.944	
Gewinnrücklagen		-9.681.519	-8.178.608	
		19.357.425	20.860.336	
FREMDKAPITAL				
Langfristige Schulden				
Rückstellungen		2.052.769	2.025.299	[26]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		12.670.316	14.473.229	[27]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		3.913.666	4.772.173	[28]
Latente Steuerverbindlichkeiten		3.742.700	3.147.000	[16]
		22.379.451	24.417.701	
Kurzfristige Schulden				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.126.128	3.896.097	[29]
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen		4.230.663	5.395.102	[30]
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern		0	13.133	
Rückstellungen		230.731	592.701	[26]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		33.770.561	66.389.409	[27]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		7.084.756	5.664.048	[31]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		1.752.643	235.936	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		1.430.609	494.703	[32]
		51.626.091	82.681.129	
		74.005.542	107.098.830	
		93.362.967	127.959.166	

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Gewinnrücklagen

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsmäßige Gewinnrücklagen	Rücklagen für Cash-Flow-Hedges	Neubewertungsrücklagen	andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Gesamt
Stand 1. Januar 2009	12.000	17.039	3.748	-2.726	137	-5.053	-3.894	25.145
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	-6.134	-6.134	-6.134
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.265	-416	0	1.849	1.849
Gesamtergebnis	0	0	0	2.265	-416	-6.134	-4.285	-4.285
Stand 31. Dezember 2009	12.000	17.039	3.748	-461	-279	-11.187	-8.179	20.860
Stand 1. Januar 2010	12.000	17.039	3.748	-461	-279	-11.187	-8.179	20.860
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	-1.073	-1.073	-1.073
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	160	-590	0	-430	-430
Gesamtergebnis	0	0	0	160	-590	-1.073	-1.503	-1.503
Stand 31. Dezember 2010	12.000	17.039	3.748	-301	-869	-12.260	-9.682	19.357

Konzernkapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	2010	2009
Periodenergebnis	-1.073	-6.134
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	267	414
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierte Unternehmen	276	103
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	27	-144
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	25	6.446
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	1
Ergebniswirksame Veränderung der latenten Steuern	1.701	-3.039
Veränderung der Immobilien und Gesellschaftsanteile	35.175	57.955
Veränderungen der Bankschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	-31.500	-48.819
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	-1.800	-223
Veränderungen der kurzfristigen Schulden ohne Bankschulden	964	-4.747
Mittelzufluss/-abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.062	1.813
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-18	-10
Auszahlungen für Sachanlagen	-99	-24
Einzahlungen aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	147	159
Auszahlungen für Anteile an assoziierten Unternehmen	-35	-810
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	2.350	5.858
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-832	-18.642
Mittelzufluss/-abfluss aus der Investitionstätigkeit	1.513	-13.469
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	1.286	4.820
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	-4.198	-7.233
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-2.912	-2.413
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.663	-14.069
Finanzmittelfonds 01.01.	5.028	19.098
Finanzmittelfonds 31.12	7.691	5.028

Anhang zum Konzernabschluss 2010

I.	INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN	75
II.	RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN	75
1.	Grundlagen der Erstellung des Abschlusses	75
2.	Konsolidierungsgrundsätze	76
3.	Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden	77
3.1	Anteile an assoziierten Unternehmen	77
3.2	Ertragsrealisierung	78
3.3	Steuern	79
3.4	Zur Veräußerung gehalten klassifizierte langfristige Vermögenswerte	81
3.5	Sachanlagen	82
3.6	Leasingverhältnisse	82
3.7	Fremdkapitalkosten	83
3.8	Immaterielle Vermögenswerte	83
3.9	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	84
3.10	Finanzinstrumente – Erstmalige Erfassung und Folgebewertung	84
3.11	Vorräte	90
3.12	Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten	90
3.13	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	91
3.14	Rückstellungen	91
3.15	Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	91
4.	Änderungen der Rechnungslegungsmethoden	92
III.	WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN	93
IV.	VERÖFFENTLICHTE, JEDOCH NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS	95
V.	GESCHÄFTSSEGMENTE	98
VI.	KONSOLIDIERUNGSKREIS	100

VII.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN UND –VERLUSTRECHNUNG	102
[1]	Umsatzerlöse	102
[2]	Sonstige betriebliche Erträge	102
[3]	Materialaufwand	103
[4]	Personalaufwand	103
[5]	Sonstige betriebliche Aufwendungen	104
[6]	Finanzerträge	104
[7]	Finanzaufwendungen	105
[8]	Steuern vom Einkommen und Ertrag	105
[9]	Bestandteile des sonstigen Ergebnisses	107
[10]	Ergebnis je Aktie	108
VIII.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	109
[11]	Sachanlagen	109
[12]	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	110
[13]	Immaterielle Vermögenswerte	110
[14]	Anteile an assoziierten Unternehmen	111
[15]	Sonstige finanzielle Vermögenswerte, langfristig	111
[16]	Latente Steuern	112
[17]	Vorratsimmobilien	113
[18]	Gesellschaftsanteile	113
[19]	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	114
[20]	Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen	114
[21]	Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig	116
[22]	Sonstige übrige Vermögenswerte	117
[23]	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	117
[24]	Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	117
[25]	Eigenkapital	118
[26]	Rückstellungen	119
[27]	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	120
[28]	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig	121
[29]	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121
[30]	Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen	121
[31]	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig	122
[32]	Sonstige übrige Verbindlichkeiten	122
[33]	Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten	123

<hr/>		
IX.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	127
<hr/>		
X.	SONSTIGE ANGABEN	128
1.1	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	128
1.2	Beziehungen zur HAHN-Holding GmbH, zu deren Gesellschaftern bzw. den von ihnen beherrschten Gesellschaften	129
1.3	Beziehungen zu assoziierten Unternehmen	130
1.4	Konditionen der Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen	130
1.5	Beziehungen zu anderen nahe stehenden Unternehmen und Personen	131
1.6	Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	133
1.7	Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements	134
1.8	Prüfungshonorare	139
1.9	Organe der Gesellschaft	139
1.10	Ereignisse nach der Berichtsperiode	140
1.11	Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex	141
1.12	Erklärung des Vorstandes	141
<hr/>		

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010

Konzernanhang

I. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG) mit Sitz in der Buddestraße 14, Bergisch Gladbach, ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen. Die Hahn AG konzipiert und verwaltet Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Sie deckt als Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Marktsegment ab.

II. RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

1. Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (im folgenden „Hahn Gruppe“, „Konzern“ oder „Gruppe“), wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften 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.

Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe für das Geschäftsjahr 2010 wird voraussichtlich am 29. März 2011 durch den Vorstand an den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, derivative Finanzinstrumente und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und zu Handelszwecken gehaltene Gesellschaftsanteile, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet.

2. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2010.

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, Geschäftsvorfälle und unrealisierten Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen und Dividenden werden in voller Höhe eliminiert. Verluste eines Tochterunternehmens werden den Anteilen ohne beherrschenden Einfluss auch dann zugeordnet, wenn dies zu einem negativen Saldo führt. Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

Verliert das Mutterunternehmen die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, so werden folgende Schritte durchgeführt:

- Ausbuchung der Vermögenswerte (einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert) und der Schulden des Tochterunternehmens
- Ausbuchung des Buchwerts der Anteile ohne beherrschenden Einfluss an dem ehemaligen Tochterunternehmen
- Ausbuchung der im Eigenkapital erfassten kumulierten Umrechnungsdifferenzen
- Erfassung des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung
- Erfassung des beizulegenden Zeitwerts der verbleibenden Beteiligung
- Erfassung der Ergebnisüberschüsse bzw. -fehlbeträge im Periodenergebnis
- Umgliederung der auf das Mutterunternehmen entfallenden Bestandteile des sonstigen Ergebnisses in die Gewinn- oder Verlustrechnung oder in die Gewinnrücklagen, wenn dies von IFRS gefordert wird.

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.

3. Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

3.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile des Konzerns an 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 assoziierten Unternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich der nach dem Erwerb eingetretenen Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst.

Das Periodenergebnis 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 in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Unrealisierte 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 im Periodenergebnis 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 im Periodenergebnis erfasst.

3.2 Ertragsrealisierung

Erträge werden zu dem Zeitpunkt erfasst, an dem es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann, unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung oder zu beanspruchenden Gegenleistung unter Berücksichtigung vertraglich festgelegter Zahlungsbedingungen bewertet, wobei Steuern oder andere Abgaben unberücksichtigt bleiben. Der Konzern hat seine Geschäftsbeziehungen analysiert, um festzustellen, ob er als Auftraggeber oder Vermittler handelt. Der Konzern ist zu dem Schluss gekommen, dass er bei allen Umsatztransaktionen als Auftraggeber handelt.

Platzierung von Immobilienfonds

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 von Anteilen eines Tochterunternehmens (von Fondsgesellschaften/Immobilienfonds) eine entgeltliche Übertragung aller enthaltenen Vermögenswerte und Schulden dar. Mithin ist bei der Entkonsolidierung eine Einzelveräußerung zu unterstellen. Bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an Immobilienfonds werden demzufolge in Höhe der veräußerten Immobilienwerte Umsatzerlöse ausgewiesen. Die bei nicht vollständigem Verkauf der Anteile im Konzern verbleibenden und zum Fair Value zu bewertenden Anteile werden bei verbleibendem maßgeblichem Einfluss als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 erfasst. Aus einem Verkauf dieser Anteile in Folgeperioden wird kein Umsatz mehr erfasst.

Anteilshandel

Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen werden im Zeitpunkt der Übertragung realisiert.

Erbringung von Dienstleistungen

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.

Mieterträge

Erträge aus Operating-Leasingverhältnissen bei Vorratsimmobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst. Die Mieterlöse für Immobilienobjekte des Konsolidierungskreises enthalten Nettomieten und Mietnebenkosten.

Zinserträge

Bei allen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten werden Zinserträge und Zinsaufwendungen anhand der Effektivzinsmethode erfasst; dabei handelt es sich um den Kalkulationszinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Ein- und Auszahlungen über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments oder gegebenenfalls eine kürzere Periode exakt auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswerts oder der finanziellen Verbindlichkeit abgezinst werden. Zinserträge/-aufwendungen werden im Periodenergebnis als Teil der Finanzerträge/-aufwendungen ausgewiesen.

Beteiligungserträge

Beteiligungserträge werden mit der Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfasst und als Teil der Finanzerträge ausgewiesen.

3.3 Steuern

Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich dabei aus Gewerbeertragsteuer, Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag zusammen.

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % (analog zu 2009) 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.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Liability-Methode auf zum Abschlussstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem Steuerbilanzwert.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme von:

- latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst
- latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst
- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden oder kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

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 Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten. Zukünftige Steuer-satzänderungen werden berücksichtigt, sofern am Abschlussstichtag materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die nicht im Periodenergebnis erfasst werden, werden in Übereinstimmung mit dem zugrunde liegenden Geschäftsvorfall entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Umsatzsteuer

Erträge, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst. Eine Ausnahme bilden folgende Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder bei der Inanspruchnahme von Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde zurückgefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Verbindlichkeiten werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde zu erstatten oder an diese abzuführen ist, wird in der Bilanz unter dem Posten Sonstige übrige Vermögenswerte bzw. Sonstige übrige Verbindlichkeiten erfasst.

3.4 Zur Veräußerung gehalten klassifizierte langfristige Vermögenswerte

Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte langfristige Vermögenswerte sind mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten zu bewerten. 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.

3.5 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und/oder kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Wenn wesentliche Teile von Sachanlagen in regelmäßigen Abständen ausgetauscht werden müssen, erfasst der Konzern solche Teile als gesonderte Vermögenswerte mit spezifischer Nutzungsdauer bzw. Abschreibung. Sämtliche Wartungs- und Instandhaltungskosten werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

- Gebäude 50 Jahre
- Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 13 Jahre.

Sachanlagen werden entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des angesetzten 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 erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst, in der der Vermögenswert ausgebucht wird. Bei dem Verlust der Beherrschung über ein Tochterunternehmen im Rahmen der operativen Tätigkeit wird der Ergebniseffekt unsaldiert als Umsatzerlös sowie Materialeinsatz ausgewiesen. Vergleiche die Darstellung unter 3.2 hinsichtlich der Platzierung von Immobilienfonds.

Die Restwerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden der Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und bei Bedarf prospektiv angepasst.

3.6 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.

Bei Leasingvereinbarungen, die vor dem 1. Januar 2005 abgeschlossen wurden, gilt in Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften von IFRIC 4 der 1. Januar 2005 als Zeitpunkt des Abschlusses der Leasingvereinbarung.

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.

3.7 Fremdkapitalkosten

Alle Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Fremdkapitalkosten sind Zinsen und sonstige Kosten, die einem Unternehmen im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital entstehen. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswertes zugeordnet werden können, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, liegen im Konzern nicht vor.

3.8 Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte, die nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben werden, werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten von im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen immateriellen Vermögenswerten entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

Es wird grundsätzlich zwischen immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter und solchen mit unbestimmter Nutzungsdauer differenziert. Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe beinhaltet ausschließlich immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer.

Diese werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf eine mögliche Wertminderung überprüft, sofern Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsdauer und die Abschreibungsmethode werden bei immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft. Die aufgrund von Änderungen der erwarteten Nutzungsdauer oder des erwarteten Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode oder der Abschreibungsdauer werden als Änderungen von Schätzungen behandelt.

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.

3.9 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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 Hahn Gruppe weist unter den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ein unbebautes Grundstück, das für eine gegenwärtig unbestimmte künftige Nutzung gehalten wird, aus. Die Bewertung erfolgt mit dem Bodenrichtwert.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Jahr ihrer Entstehung im Periodenergebnis erfasst.

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

3.10 Finanzinstrumente – Erstmalige Erfassung und Folgebewertung

3.10.1 Finanzielle Vermögenswerte

3.10.1.1 Erstmalige Erfassung und Bewertung

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

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

Die finanziellen Vermögenswerte der Hahn Gruppe umfassen die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds, Gesellschaftsanteile, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahe stehende Personen und gegen Minderheitsgesellschafter und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Zahlungsmittel.

Die Hahn Gruppe weist unter den langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ aus. Hierbei handelt es sich um 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.

3.10.1.2 Folgebewertung

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

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie finanzielle Vermögenswerte, die beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden.

Der Konzern hat beim erstmaligen Ansatz keine finanziellen Vermögenswerte als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden solche finanziellen Vermögenswerte im Rahmen einer Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte enthalten bei der Hahn Gruppe Eigenkapitaltitel. Bei den als zur Veräußerung gehalten eingestuften Eigenkapitalinstrumenten handelt es sich um diejenigen, die weder als zu Handelszwecken gehalten noch erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft sind. Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte in den folgenden Perioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden als sonstiges Ergebnis in der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte erfasst. Wenn ein solcher Vermögenswert ausgebucht wird, wird der kumulierte Gewinn oder Verlust in das Periodenergebnis umgegliedert. Wenn ein Vermögenswert wertgemindert ist, wird der kumulierte Verlust erfolgswirksam in den Finanzaufwendungen erfasst und aus der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfernt.

3.10.1.3 Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert an Dritte übertragen oder eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung des Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, übernommen und dabei entweder im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder zwar im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert übertragen.

3.10.1.4 Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Berichtsstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten gilt nur dann als wertgemindert, wenn infolge eines Ereignisses oder mehrerer Ereignisse, das/die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintrat(en), 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.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden

In Bezug auf zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte wird zunächst festgestellt, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder gemeinsam besteht. Stellt der Konzern fest, dass für einen einzeln untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung besteht, nimmt er den Vermögenswert in eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Ausfallrisikoprofilen auf und untersucht sie gemeinsam auf Wertminderung. Vermögenswerte, die einzeln auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung neu bzw. weiterhin erfasst wird, werden nicht in eine gemeinsame Wertminderungsbeurteilung einbezogen.

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Der Barwert der erwarteten künftigen Cashflows wird mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts abgezinst.

Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst. Auf den geminderten Buchwert werden weiterhin Zinserträge erfasst; dies geschieht mithilfe des Zinssatzes, der zur Abzinsung der künftigen Cashflows bei der Bestimmung des Wertminderungsaufwands verwendet wurde. Die Zinserträge werden als Teil der Finanzerträge im Periodenergebnis erfasst. Forderungen werden einschließlich der damit verbundenen Wertberichtigung ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden und sämtliche Sicherheiten in Anspruch genommen und verwertet wurden. Erhöht oder verringert sich die Höhe eines geschätzten Wertminderungsaufwands in einer folgenden Berichtsperiode aufgrund eines Ereignisses, das nach der Erfassung der Wertminderung eintrat, wird der früher erfasste Wertminderungsaufwand durch Anpassung des Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erhöht oder verringert. Wird eine ausgebuchte Forderung aufgrund eines Ereignisses, das nach der Ausbuchung eintrat, später wieder als einbringlich eingestuft, wird der entsprechende Betrag unmittelbar erfolgswirksam erfasst.

Wertminderung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte an jedem Berichtsstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung eines Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten vorliegt.

Bei als zur Veräußerung gehalten eingestuften Eigenkapitalinstrumenten würde ein signifikanter oder anhaltender Rückgang des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter seine Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis darstellen. Das Kriterium „signifikant“ ist anhand der ursprünglichen Anschaffungskosten der Finanzinvestition zu beurteilen und das Kriterium „länger anhaltend“ anhand des Zeitraums, in dem der beizulegende Zeitwert unter den ursprünglichen Anschaffungskosten lag. Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung, wird der kumulierte Verlust – der sich als Unterschiedsbetrag aus den Anschaffungskosten und dem derzeitigen beizulegenden Zeitwert abzüglich eines etwaigen früher erfolgswirksam verbuchten Wertminderungsaufwands auf dieses Instrument ergibt – aus dem sonstigen Ergebnis entfernt und erfolgswirksam erfasst. Wertberichtigungen für Eigenkapitalinstrumente werden nicht erfolgswirksam rückgängig gemacht; ein späterer Anstieg des beizulegenden Zeitwerts wird direkt im sonstigen Ergebnis erfasst.

3.10.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

3.10.2.1 Erstmalige Erfassung und Bewertung

Finanzielle Verbindlichkeiten 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. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Sämtliche 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, Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen, Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern, Finanzgarantien, derivative Finanzinstrumente und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

3.10.2.2 Folgebewertung

Die Folgebewertung von finanziellen Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab:

Darlehen

Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, sowie im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode.

Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühr oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist im Periodenergebnis als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

Finanzgarantien

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 Berichtsstichtag erforderlichen Ausgaben oder dem höheren angesetzten Betrag abzüglich der kumulierten Amortisationen.

3.10.2.3 Ausbuchung

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden unsaldiert ausgewiesen.

3.10.3 Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die auf aktiven Märkten gehandelt werden, wird durch den am Berichtsstichtag notierten Marktpreis oder öffentlich notierten Preis (vom Käufer gebotener Geldkurs bei Long-Position und Briefkurs bei Short-Position) ohne Abzug der Transaktionskosten bestimmt.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die auf keinem aktiven Markt gehandelt werden, wird unter Anwendung geeigneter Bewertungsverfahren 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.

3.10.4 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen

Erstmalige Erfassung und Folgebewertung

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps), um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeiten, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten werden sofort erfolgswirksam erfasst, mit Ausnahme des wirksamen Teils einer Absicherung von Cashflows, der im sonstigen Ergebnis erfasst wird.

Zu Beginn der Absicherung werden sowohl die Sicherungsbeziehung als auch die Risikomanagementzielsetzungen und -strategien des Konzerns im Hinblick auf die Absicherung formal festgelegt und dokumentiert. Die Dokumentation enthält die Festlegung des Sicherungsinstruments, des Grundgeschäfts, die Art des abgesicherten Risikos und eine Beschreibung, wie das Unternehmen die Wirksamkeit der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Sicherungsinstruments bei der Kompensation der Risiken aus Änderungen der Cashflows des gesicherten Grundgeschäfts, die sich auf das abgesicherte Risiko zurückführen lassen, ermittelt. Derartige Sicherungsbeziehungen werden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen der Cashflows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie werden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, hoch wirksam waren.

Der wirksame Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument wird als sonstiges Ergebnis in der Rücklagen für Cash-Flow-Hedges erfasst, während der unwirksame Teil sofort erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst wird.

Die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge werden in der Periode im Periodenergebnis umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z. B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird.

Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne bzw. Verluste im Periodenergebnis umgebucht. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, oder die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung nicht mehr erfüllt sind, verbleiben die bislang im sonstigen Ergebnis erfassten kumulierten Gewinne bzw. Verluste solange im sonstigen Ergebnis, bis die erwartete Transaktion oder feste Verpflichtung das Ergebnis beeinflusst.

Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, werden in Übereinstimmung mit der Klassifizierung des zugrunde liegenden Grundgeschäfts klassifiziert. Das derivative Finanzinstrument wird nur dann in einen kurzfristigen und einen langfristigen Teil aufgeteilt, wenn eine verlässliche Zuordnung vorgenommen werden kann.

3.11 Vorräte

Die Position beinhaltet u.a. gemäß IAS 2 zu Vertriebszwecken gehaltene Immobilien (Vorratsimmobilien) sowie zu Vertriebszwecken gehaltene Gesellschaftsanteile. Dies sind solche Vermögenswerte, die zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger vorgesehen sind.

Die Bewertung der Vorratsimmobilien erfolgt 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. Ein sich daraus ergebender Wertminderungsaufwand wird im Materialaufwand ausgewiesen.

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.

3.12 Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, 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 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 Abschlussstichtag 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.

3.13 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Posten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ in der Bilanz umfasst den Kassenbestand, Bankguthaben sowie kurzfristige Einlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten.

Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente die oben definierten Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen.

3.14 Rückstellungen

Grundsätzlich wird eine Rückstellung dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Der Aufwand aus der Bildung der Rückstellung wird im Periodenergebnis abzüglich der Erstattung ausgewiesen. Ist der aus einer Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, werden Rückstellungen mit einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der für die Schuld spezifische Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzaufwendung erfasst.

3.15 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, so dass aufgrund der zu erwartenden Auflösung der Gesellschaft ein Anspruch der Gesellschafter gegen die Gesellschaft entstehen wird. Der Anspruch der außenstehenden Gesellschafter auf das Nettoreinvermögen der Immobilienfonds, das maßgeblich durch den Zeitwert der Immobilien bestimmt wird, ist daher im IFRS-Konzernabschluss der Hahn Gruppe als Fremdkapital unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern“ ausgewiesen. Die Gewinn- bzw. Verlustzuweisungen an die außenstehenden Gesellschafter werden in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

4. Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Die angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten neuen und überarbeiteten Standards und Interpretationen.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden folgende neue bzw. geänderte Standards bzw. Interpretationen angewendet:

- IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Geeignete Grundgeschäfte
- Verbesserungen zu IFRS 2008 – Änderungen von IFRS 5
- Verbesserungen zu IFRS 2009

Die Anwendung dieser Standards wird nachfolgend näher erläutert:

IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Geeignete Grundgeschäfte

Es wird klargestellt, dass es zulässig ist, lediglich einen Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflow-Schwankungen eines Finanzinstruments als Grundgeschäft zu designieren. Dies umfasst auch die Designation von Inflationsrisiken als gesichertes Risiko bzw. Teile davon in bestimmten Fällen. Der Konzern hat festgestellt, dass diese Änderung sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken wird, weil der Konzern keine derartigen Geschäfte eingegangen ist.

Verbesserungen zu IFRS 2008 und 2009

Der IASB veröffentlichte im Mai 2008 und April 2009 zwei Sammelstandards zur Änderung verschiedener IFRS 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 zu einer Änderung von Rechnungslegungsmethoden, ergab jedoch keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die im Geschäftsjahr 2010 grundsätzlich erstmals anzuwendenden und nachfolgend aufgeführten Standards und Interpretationen waren im Konzern nicht einschlägig:

- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (überarbeitet 2008)
- Änderung von IFRS 1 – Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender
- Änderung von IFRS 2 – Konzerninterne anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich
- IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet 2008)
- IFRIC 12 Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen
- IFRIC 15 Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien
- IFRIC 16 Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
- IFRIC 17 Sachdividenden an Eigentümer
- IFRIC 18 Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden.

III. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe der zum Ende der Berichtsperiode ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden des Konzerns hat das Management folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner im Vorratsvermögen gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an diesen im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert.

Schätzungen und Annahmen

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. Die Annahmen und Schätzungen des Konzerns basieren auf Parametern, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorlagen. Diese Zustände und die Annahmen über die künftigen Entwicklungen können jedoch aufgrund von Marktbewegungen und Marktverhältnissen, die außerhalb des Einflussbereichs des Konzerns liegen, eine Änderung erfahren. Die Buchwerte der jeweiligen Abschlusspositionen werden in den Einzeldarstellungen im Konzernanhang angegeben.

Das Transaktionsvolumen an den Immobilien-Investmentmärkten hat sich in 2010 deutlich erholt. Damit gibt es im Vergleich zum Vorjahr eine ausreichende Anzahl von Referenztransaktionen, um verlässliche Rückschlüsse auf die aktuellen Bewertungsniveaus von Handelsimmobilien abzuleiten. Darüber hinaus sind eine solide Marktkenntnis und fachliches Know-how erforderlich, um zu validen Schätzungen zu kommen.

Für die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts der Vorratsimmobilien wird auf interne Bewertungsgutachten des Portfoliomanagements zurückgegriffen. Die Bewertung dient als Indikator für einen gegebenenfalls niedrigeren Wertansatz im Sinne einer verlustfreien Bewertung. Da keine vergleichbaren Marktdaten zur Verfügung stehen, wird eine auf einer Discounted-Cashflow-Methode basierende Bewertungsmethode herangezogen, für die Schätzungen und Annahmen getroffen werden müssen. Der ermittelte beizulegende Zeitwert der Immobilien ist stark von der Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen und Diskontierungsfaktoren sowie der langfristigen Leerstandsrate abhängig. Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Hahn Gruppe in diesem Segment der Immobilienwirtschaft liegen ein umfangreiches Datenmaterial und das Know-how vor, um diese Grundannahmen realitätsnah anzusetzen.

Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von 10 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 Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, 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. Als Inflationsrate werden 2,0 % unterstellt, die objektspezifischen Diskontierungszinssätze liegen zwischen 6 % und 8 %, Leerstände werden individuell zeitlich zugeordnet, und Instandhaltungskosten sind mit individuellen Planwerten auf der Basis EUR/qm eingestellt. Hieraus ergibt sich der Kapitalwert (Net Present Value) der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode (10 bzw. 15 Jahre) wird ein Restwert (Residual Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die Einzahlungsüberschüsse der die ersten 10 Jahre überschreitenden Folgejahre mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz von 6 % bis 8 % als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wird dann ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den beizulegenden Zeitwert des Bewertungsobjekts.

Die nicht öffentlich notierten Anteile an geschlossenen Immobilienfonds werden unter Zugrundelegung eines vereinfachten Bewertungsverfahrens zu den Bewertungsstichtagen auf Basis der künftigen Mieten bewertet.

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.

Die Verlustvorträge verfallen nicht und können nicht mit zu versteuernden Einkommen anderer Konzerngesellschaften verrechnet werden.

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.

Sofern der beizulegende Zeitwert von in der Bilanz erfassten finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten nicht mithilfe von Daten eines aktiven Markts bestimmt werden kann, wird er unter Verwendung von Bewertungsverfahren einschließlich der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Die in das Modell eingehenden Input-Parameter stützen sich soweit möglich auf beobachtbare Marktdaten. Ist dies nicht möglich, stellt die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte in gewissem Maße eine Annahme bzw. Schätzung dar. Diese Annahmen bzw. Schätzungen betreffen Input-Parameter wie Liquiditätsrisiko, Kreditrisiko und Volatilität. Änderungen der Annahmen bezüglich dieser Faktoren könnten sich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert der Finanzinstrumente auswirken.

IV. VERÖFFENTLICHTE, JEDOCH NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS

Bis zum Datum der Veröffentlichung des Konzernabschlusses veröffentlichte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards werden nachfolgend aufgeführt. Diese Aufzählung bezieht sich auf veröffentlichte Standards und Interpretationen, bei denen der Konzern nach vernünftigem Ermessen von einer künftigen Anwendbarkeit ausgeht. Die Anwendung der Standards ergibt sich aus den Anwendungszeitpunkten, die im Rahmen des EU Endorsements bestimmt werden.

Änderung von IAS 12 – Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte (noch kein EU Endorsement)

Die Änderung von IAS 12 wurde im Dezember 2010 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnt. Die Änderung sieht vor, dass aktive und passive latente Steuern für bestimmte Vermögenswerte basierend auf der Annahme bewertet werden, dass der Buchwert dieser Vermögenswerte in voller Höhe durch Veräußerung realisiert wird.

Im deutschen Rechtskreis werden aus der Anwendung dieser Änderung erwartungsgemäß keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns resultieren.

Änderung von IAS 24 – Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Der überarbeitete Standard IAS 24 wurde im November 2009 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnt. Damit wurden zum einen die Definition der nahe stehenden Unternehmen und Personen überarbeitet, um die Identifizierung von Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen zu erleichtern, und zum anderen die einer öffentlichen Stelle nahe stehenden Unternehmen partiell von der Angabepflicht über Geschäftsvorfälle mit dieser öffentlichen Stelle und anderen dieser öffentlichen Stelle nahe stehenden Unternehmen befreit. Der Standard sieht retrospektive Anwendung vor.

Aus der Erweiterung der Definition werden künftig voraussichtlich weitere Angaben über den Kreis der nahe stehenden Unternehmen des Konzerns resultieren. Die Anwendung der überarbeiteten Definition wird derzeit überprüft. Die Änderung wird jedoch keine Auswirkungen auf den Ansatz und die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss und die Ergebnisse in künftigen Geschäftsjahren haben.

Änderung von IAS 32 – Finanzinstrumente: Klassifizierung von Bezugsrechten

Die Änderung von IAS 32 wurde im Oktober 2009 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnt. Die Definition einer finanziellen Verbindlichkeit wurde angepasst, um die Einstufung bestimmter Bezugsrechte (sowie bestimmter Optionen und Optionscheine) als Eigenkapital dann zu ermöglichen, wenn das Unternehmen diese Rechte allen gegenwärtigen Eigentümern derselben Klasse seiner nicht-derivativen Eigenkapitalinstrumente anbietet, um eine feste Anzahl von Eigenkapitalinstrumenten des Unternehmens zu einem festen Betrag in einer beliebigen Währung zu erwerben. Der Standard sieht retrospektive Anwendung vor.

Da der Konzern derartige Bezugsrechte nicht eingeräumt hat, werden aus dieser Regelung keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage resultieren.

Änderung von IFRS 7 – Angaben über die Übertragung von finanziellen Vermögenswerten (noch kein EU Endorsement)

Die Änderung von IFRS 7 wurde im Oktober 2010 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnt. Die Änderung bestimmt umfangreiche neue qualitative und quantitative Angaben über übertragene finanzielle Vermögenswerte, die nicht ausgebucht wurden, und über das zum Berichtstichtag bestehende anhaltende Engagement bei übertragenen finanziellen Vermögenswerten.

Diese Änderung wird den Umfang der Angaben zu Finanzinstrumenten voraussichtlich weiter ausdehnen. Sie wird jedoch keine Auswirkungen auf den Ansatz und die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss und die Ergebnisse in künftigen Geschäftsjahren haben.

Änderung von IFRS 9 – Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung (noch kein EU Endorsement)

Der erste Teil der Phase I bei der Vorbereitung des IFRS 9 Finanzinstrumente wurde im November 2009 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Der Standard beinhaltet Neuregelungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Hiernach sind Schuldinstrumente abhängig von ihren jeweiligen Charakteristika und unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Eigenkapitalinstrumente sind immer zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Wertschwankungen von Eigenkapitalinstrumenten dürfen aber aufgrund des eingeräumten instrumentenspezifischen Wahlrechts, welches im Zeitpunkt des Zugangs des Finanzinstruments ausübbar ist, im sonstigen Ergebnis erfasst werden. In diesem Fall würden für Eigenkapitalinstrumente nur bestimmte Dividendenerträge erfolgswirksam erfasst. Eine Ausnahme bilden finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten werden und die zwingend erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind. Der IASB hat im Oktober 2010 den zweiten Teil der Phase I des Projekts abgeschlossen. Der Standard wird damit um die Vorgaben zu finanziellen Verbindlichkeiten ergänzt und sieht vor, die bestehenden Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten mit folgenden Ausnahmen beizubehalten: Auswirkungen aus der Änderung des eigenen Kreditrisikos bei finanziellen Verbindlichkeiten, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert wurden, müssen erfolgsneutral erfasst werden, und derivative Verbindlichkeiten auf nicht notierte Eigenkapitalinstrumente dürfen nicht mehr zu Anschaffungskosten angesetzt werden. Der zeitliche Anwendungsbereich bleibt unverändert (1. Januar 2013). Den Unternehmen steht es allerdings frei, die Bestimmungen aus der 2009er-Fassung vorzeitig und separat von den Regelungen zu finanziellen Verbindlichkeiten anzuwenden. Die vorzeitige Anwendung der Regelungen zu finanziellen Verbindlichkeiten ist ebenfalls gestattet, dann allerdings zusammen mit der 2009er-Fassung. Der Standard sieht grundsätzlich retrospektive Anwendung vor.

Der Abschluss dieses Projekts wird für Mitte 2011 erwartet. Die Anwendung des ersten Teils der Phase I wird Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten des Konzerns haben. Aus dem zweiten Teil dieser Projektphase werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet. Um ein umfassendes Bild potenzieller Auswirkungen darzustellen, wird der Konzern die Auswirkung erst in Verbindung mit den anderen Phasen, sobald diese veröffentlicht sind, quantifizieren.

Änderung von IFRIC 14 – Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen

Der geänderte IFRIC 14 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Die Änderung enthält Leitlinien zur Bestimmung des erzielbaren Betrags eines Nettopensionsvermögenswerts. Die Änderung erlaubt es Unternehmen, die Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen als einen Vermögenswert zu behandeln. Aus der Änderung werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

Änderung von IFRIC 19 – Ablösung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten

IFRIC 19 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen, anzuwenden. Die Interpretation stellt klar, dass die zur Tilgung einer finanziellen Verbindlichkeit an einen Gläubiger ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente als gezahltes Entgelt eingestuft werden. Die ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Falls dieser nicht verlässlich ermittelt werden kann, ist der Bewertung der beizulegende Zeitwert der getilgten Verbindlichkeit zugrunde zu legen. Gewinne und Verluste werden sofort erfolgswirksam erfasst. Die Anwendung dieser Interpretation wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Verbesserungen zu IFRS 2010

Der IASB hat Verbesserungen zu IFRS veröffentlicht, einen Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS. Die Änderungen wurden nicht angewandt, da sie für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 bzw. 1. Januar 2011 beginnen, anzuwenden sind. Die unten aufgeführten Änderungen könnten nach vernünftigem Ermessen potenzielle Auswirkungen auf den Konzern haben:

- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse
- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben
- IAS 1 Darstellung des Abschlusses
- IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse
- IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme.

Der Konzern erwartet jedoch aus der Anwendung dieser Änderungen keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

V. GESCHÄFTSSEGMENTE

Zum Zweck der Unternehmenssteuerung ist der Konzern nach den jeweiligen Geschäftsfeldern der Hahn Gruppe organisiert. Die Aktivitäten der Hahn Gruppe erstrecken sich ausschließlich auf Deutschland, so dass keine geografische Segmentierung erfolgt.

Im Geschäftsjahr 2010 fand eine Gruppen-Umstrukturierung statt, welche nachfolgend dargestellte Segmentierung ergeben hat. Vorjahreswerte sind zu Vergleichszwecken entsprechend angepasst.

Es bestehen folgende zu berichtende Geschäftssegmente:

- Das Geschäftssegment „Neugeschäft“ beinhaltet die zu Vertriebszwecken gehaltenen Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und bildet die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds ab.
- Das Segment „Bestandsgeschäft“ bildet extern und innerhalb der zur Hahn Gruppe gehörenden geschlossenen Immobilienfonds erbrachte Dienstleistungen im Bereich des Fonds-, Asset- und Property-Managements ab.
- Das Geschäftssegment „Überleitung“ beinhaltet Konzernleitungs- und Holdingfunktionen sowie den Haftungsverbund und Konsolidierungspositionen.

Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2010	Neugeschäft	Bestandsgeschäft	Überleitung	Konzernabschluss
Angaben in TEUR				
UMSATZERLÖSE				
Externe Kunden	89.758	6.520	5.203	101.481
Andere Segmente	797	217	-1.015	0
Summe Umsatzerlöse	90.555	6.737	4.188	101.481
ERGEBNIS				
Sonstige betriebliche Erträge	3.492	232	-2.954	770
Materialaufwand	81.125	1.360	256	82.741
Personalaufwand	1.843	2.210	3.368	7.421
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.936	725	575	5.235
Abschreibungen	3	0	263	267
Zinserträge	227	262	442	931
Zinsaufwendungen	596	331	3.182	4.109
Anteil am Gewinn des assoziierten Unternehmens	0	0	-276	-276
Sonstiges Finanzergebnis	75	239	1.242	1.555
Ertragsteueraufwand/-ertrag	0	0	5.762	5.762
Segmentergebnis	6.848	2.844	-10.764	-1.073
Vermögenswerte des Segments	32.840	13.063	47.461	93.363
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	605	2.304	2.829
Investitionen	389	63	404	859
Schulden des Segments	25.075	6.132	42.798	74.006

Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Das Betriebsergebnis der Geschäftseinheiten wird vom Management getrennt überwacht, um Entscheidungen über die Verteilung der Ressourcen zu fällen und um die Ertragskraft der Einheiten zu bestimmen. Die Entwicklung der Segmente wird anhand des Betriebsergebnisses beurteilt und in Übereinstimmung mit dem Betriebsergebnis im Konzernabschluss bewertet. Die Konzernfinanzierung (einschließlich der Finanzaufwendungen und -erträge) sowie die Ertragsteuern werden konzerneinheitlich gesteuert und den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet.

Die Verrechnungspreise zwischen den Geschäftssegmenten werden anhand der marktüblichen Konditionen unter fremden Dritten ermittelt.

Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2009	Neugeschäft	Bestandsgeschäft	Überleitung	Konzernabschluss
Angaben in TEUR				
UMSATZERLÖSE				
Externe Kunden	77.278	6.888	8.236	92.402
Andere Segmente	0	0	0	0
Summe Umsatzerlöse	77.278	6.888	8.236	92.402
ERGEBNIS				
Sonstige betriebliche Erträge	158	265	1.168	1.591
Materialaufwand	77.563	1.318	3.341	82.222
Personalaufwand	1.470	2.758	3.184	7.413
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24	1.182	5.989	7.195
Abschreibungen	3	0	410	414
Zinserträge	50	385	523	959
Zinsaufwendungen	676	809	9.091	10.576
Anteil am Gewinn des assoziierten Unternehmens	0	0	103	103
Sonstiges Finanzergebnis	59	1.319	148	1.526
Ertragsteueraufwand/-ertrag	0	0	-5.310	-5.310
Segmentergebnis	-2.191	2.791	-6.733	-6.134
Vermögenswerte des Segments	21.658	29.027	77.274	127.959
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	2.604	2.604
Investitionen	686	0	703	1.389
Schulden des Segments	21.831	18.187	67.081	107.099

VI. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Einschließlich der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat sich der Konsolidierungskreis der Hahn Gruppe wie folgt entwickelt:

Angaben in TEUR	Unternehmen der Hahn Gruppe		Fonds-/Objektgesellschaften		Gesamt
	Voll konsolidiert	At Equity	Voll konsolidiert	At Equity	
Stand 31.12.09	15	-	12	5	32
Zugänge	-	-	-	1	1
Abgänge	*3	-	4	-	7
Stand 31.12.10	12	-	8	6	26

* Es handelt sich hierbei unter anderem um eine Verschmelzung der HAHN Property GmbH sowie der HAHN Asset Management GmbH auf die HAHN Fonds GmbH, welche im Geschäftsjahr 2010 in HAHN Fonds und Asset Management GmbH umfirmierte.

Die konsolidierten Unternehmen sind unter XIII.1. erläutert.

Zwei mehrheitlich gehaltene Fondsgesellschaften (2009: 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.

Im Berichtsjahr wurde die Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach (Entkonsolidierung zum 30. Juni 2010) im Rahmen eines Private Placements entkonsolidiert. Die Vermögenswerte der Gesellschaft beinhalten im Wesentlichen eine Büroimmobilie, welche unter den Sachanlagevermögen bis zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung ausgewiesen wurde. Des Weiteren wurde die Gesellschaft Hahn FMZ Nordhorn GmbH & Co. KG, Nordhorn (Entkonsolidierung zum 31. Dezember 2010) in Folge der Platzierung eines Fonds und des damit einhergehenden Verlusts der Beherrschungsmöglichkeit entkonsolidiert. Die verbleibenden Anteile an der Gesellschaft Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG werden als Anteile an assoziierten Unternehmen ausgewiesen. Die durch die Teilplatzierung verbleibenden Anteile an der Hahn FMZ Nordhorn GmbH & Co. KG werden gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung klassifizierte Vermögenswerte ausgewiesen.

Die Bilanzwerte der 2010 und 2009 veräußerten Fonds stellen sich zum jeweiligen Stichtag des Abgangs wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2010	2009
VERMÖGENSWERTE		
Sachanlagen	2.766	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	48.847
Vorratsimmobilien	39.500	6.300
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.764	319
Flüssige Mittel	411	2.665
SCHULDEN		
Verbindlichkeiten aus der Finanzierung der Sachanlagen und Immobilien	25.765	42.825
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	4.231	2.884

2010 wurden für die entkonsolidierten Immobilienfonds Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 45.154 erzielt. Es entstand ein Ergebnis aus Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 2.565.

Die verbleibenden Anteile an den ehemaligen Tochterunternehmen werden zum beizulegenden Zeitwert im Konzern in Höhe von TEUR 7.974 ausgewiesen.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligung der Hahn Gruppe an den assoziierten Unternehmen:

Angaben in TEUR	2010	2009
VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN		
Kurzfristige Vermögenswerte	3.081	2.821
Langfristige Vermögenswerte	29.033	29.033
Kurzfristige Schulden	-5.456	-4.559
Langfristige Schulden	-22.087	-21.287
Eigenkapital	4.571	6.008
ERLÖSE UND ERGEBNIS DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN		
Umsatzerlöse	2.242	2.429
Ergebnis	-997	-199

VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN UND –VERLUSTRECHNUNG

[1] Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2010	2009
Veräußerung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	82.265	75.725
Property-Management-Provisionen	4.279	4.139
Mieterlöse Vorratsobjekte	4.248	4.637
Konzeptionsgebühren	3.537	95
Eigenkapitalbeschaffung	2.541	1.022
Fonds-Management-Provisionen	1.720	1.446
Finanzierungsvermittlung	1.152	526
Akquisitionsgebühren	678	460
Projektentwicklung	397	167
Center-Management-Provisionen	382	427
Mietvermittlungs-Provision	118	317
Mieterlöse Bestandsobjekte	–	3.437
Sonstige Erlöse	164	4
Gesamtumsatzerlöse	101.481	92.402

[2] Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2010	2009
Zinersparnis aus gedecktem Zinsniveau	368	205
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und andere periodenfremde Erträge	153	669
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	17	–
Erträge aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts der Gesellschaftsanteile des Vorratsvermögens	–	156
Übrige betriebliche Erträge	232	561
Sonstige betriebliche Erträge	770	1.591

Die Zinersparnis resultiert aus einem Vertrag mit einem Fonds, der ein Zinsfixing enthält.

Da sich die aktuelle Zinsentwicklung negativ darstellt, konnte hieraus ein Ertrag generiert werden.

[3] Materialaufwand

Die Materialaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2010	2009
Aufwand aus Verkäufen von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	77.078	74.089
Verkaufsprovisionen	3.364	2.434
Objektbetreuungskosten	1.039	672
Aufwand aus der Bewertung der Gesellschaftsanteile im Vorratsvermögen	503	388
Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen	357	418
Aufwand zur Auflage von Fonds	141	1.004
Objektbetriebskosten	133	1.025
Prospektierungskosten	109	158
Aufwand aus Immobilienbewertungen	-	1.925
Übrige	17	109
Materialaufwand gesamt	82.741	82.222

[4] Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2010	2009
Gehälter	6.588	6.554
Sozialabgaben	832	831
Aufwendungen für Altersversorgung	1	1
Sonstige soziale Aufwendungen	-	27
Personalaufwand gesamt	7.421	7.413

Im Geschäftsjahr 2010 waren durchschnittlich 75 Mitarbeiter (2009: 84 Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt. Im Berichtsjahr wurden TEUR 787 (2009: TEUR 844) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt.

Im Geschäftsjahr 2010 hatte die Hahn Gruppe im Rahmen von Beendigungen von Arbeitsverhältnissen mit Arbeitnehmern, die nicht Organe der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG gewesen sind, Aufwendungen aus der Freistellung und Abfindung in Höhe von TEUR 410.

[5] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2010	2009
Rechts-, Prüfungs- u. Beratungskosten (ohne Objektgesellschaften)	1.032	1.450
Miet- u. Leasingaufwendungen	756	698
Nicht abziehbare Vorsteuer	731	742
Kfz-Aufwand	526	483
Porto/Telefon/Bürobedarf	226	195
Vergütungen Aufsichtsrat	221	243
Vertriebsaufwendungen	211	115
EDV Aufwendungen	157	146
Sonderaufwand im Rahmen der Platzierung des FCP-FIS German Retail Fund	142	1.160
Reparaturen u. Instandhaltung, Betriebsbedarf	76	68
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	72	188
Personalakquisition	36	187
Übrige Aufwendungen	1.049	1.520
Sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt	5.235	7.195

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

[6] Finanzerträge

Angaben in TEUR	2010	2009
Zinserträge	931	959
Beteiligungsergebnis aus Fonds	1.610	1.790
Finanzerträge gesamt	2.541	2.749

[7] Finanzaufwendungen

Angaben in TEUR	2010	2009
Zinsen	3.864	6.384
Wertminderungen zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte	245	191
Wertberichtigungen auf langfristige Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften	-	4.000
Finanzaufwendungen gesamt	4.109	10.575

[8] Steuern vom Einkommen und 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 Gewerbevertragssteuer, Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag zusammen.

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

Angaben in TEUR	2010	2009
Tatsächlicher Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	4.061	-2.271
Latenter Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	1.701	-3.039
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gesamt	5.762	-5.310

Der latente Steueraufwand beinhaltet die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 1.385 (Vorjahr: TEUR -3.660). Des Weiteren wird ein latenter Steueraufwand in Höhe von insgesamt TEUR 316 für temporäre Differenzen (Vorjahr: TEUR 621) erfasst.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, der sich unter Anwendung des Steuersatzes der Konzernobergesellschaft HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Höhe von 31,75 % (Vorjahr 31,75 %) auf das IFRS-Konzernergebnis vor Steuern ergeben hätte, lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Periodenergebnis überleiten:

	Angaben in TEUR	2010	2009
Ergebnis vor Steuern (EBT)		4.689	-11.444
Konzernsteuersatz		31,75 %	31,75 %
Erwarteter Steueraufwand/–ertrag		1.488	-3.633
Steuern vom Einkommen und Ertrag für Vorjahre		-126	-1.920
Nichtabziehbare Betriebsausgaben		40	39
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen		65	271
Gewerbesteuerliches Schachtelprivileg		-26	-13
Steuerfreie Gewinnausschüttungen		-47	-49
Steueraufwand auf durch einen Asset Deal realisierte stille Reserven, welche in erworbenen Kapitalgesellschaftsanteilen steuerverhaftet waren		4.415	0
Unterlassene Aktivierung latenter Steuer auf steuerliche Verluste		27	50
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvträge, ohne dass in Vorjahre aktive latente Steuern auf Verlustvträge gebildet worden wären		-24	0
Steuerentlastung Verlustvträge		-4	0
Anhebung Gewerbesteuer-Hebesatz		-5	0
Körperschaftsteuerliches Ausschüttungsguthaben		-13	-31
Sonstige Effekte		-28	-24
Steueraufwand/–ertrag laut Periodenergebnis		5.762	-5.310

Bei den in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen 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 der Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielen, der Gewerbesteuer. Für den steuerlichen Veranlagungszeitraum 2010 beträgt die Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 455 % regelmäßig 15,93 %. Ab dem Veranlagungszeitraum 2011 beträgt der gewerbesteuerliche Hebesatz 460 %, die Gewerbesteuerbelastung somit 16,10 %. Für die Ermittlung der latenten Gewerbesteuer wurde die Hebesatzänderung berücksichtigt.

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 Gesellschafter eintritt und somit für die außenstehenden Gesellschafter außerhalb der Hahn Gruppe erfolgt.

[9] Bestandteile des sonstigen Ergebnisses

Angaben in TEUR	2010	2009
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
In der laufenden Periode entstandene Verluste/Gewinne	11	-452
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	-876	-160
	-865	- 612
Zinsswaps		
In der laufenden Periode entstandene Verluste aus Zinsswaps	-24	-503
Umgliederungsbeiträge in das Periodenergebnis	258	3.823
	234	3.320

[10] Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis (nach Abzug der Zinsen auf die wandelbaren Vorzugsaktien) durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller potenziellen Stammaktien mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergäben, geteilt.

Es bestehen keine wandelbaren Vorzugsaktien, so dass kein Verwässerungseffekt auszuweisen ist und keine Unterschiede zwischen einem unverwässerten und verwässerten Ergebnis bestehen.

Nachfolgende Tabelle enthält die der Berechnung des Ergebnisses je Aktie zugrunde gelegten Beträge.

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

		2010	2009
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss	Angaben in TEUR	-1.073	-6.134
Gewogener Durchschnitt der ausgegebenen Aktien	Angaben in Tsd. Stück	12.000	12.000
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss je Aktie	Angaben in Euro	-0,09	-0,51

Im Zeitraum zwischen dem Berichtsstichtag und der Aufstellung des Konzernabschlusses haben keine Transaktionen mit Stammaktien oder potenziellen Stammaktien stattgefunden.

VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

[11] Sachanlagen

2010	Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
ANSCHAFFUNGS- BZW HERSTELLUNGSKOSTEN				
Stand 01.01.		5.468	1.348	6.816
Zugänge		12	88	100
Abgänge		5.480	-	5.480
Stand 31.12.		-	1.436	1.436
ABSCHREIBUNGEN				
Stand 01.01.		2.668	687	3.355
Zugänge		46	116	162
Abgänge		2.714	-	2.714
Stand 31.12.		-	803	803
Nettobuchwerte 31.12.2010		-	633	633
Nettobuchwerte 31.12.2009		2.800	661	3.461

2009	Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
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 31.12.2009		2.800	661	3.461
Nettobuchwerte 31.12.2008		2.967	768	3.735

[12] Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

	Angaben in TEUR	2010	2009
Stand 01.01.		522	49.369
Abgänge		-	48.847
Stand 31.12.		522	522

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.

[13] Immaterielle Vermögenswerte

	Angaben in TEUR	2010	2009
ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN			
Stand 01.01.		649	656
Zugänge		18	10
Abgänge		2	17
Stand 31.12.		665	649
ABSCHREIBUNGEN			
Stand 01.01.		362	263
Zugänge		104	115
Abgänge		1	16
Stand 31.12.		465	362
Nettobuchwerte 31.12.		200	287

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus EDV-Software.

[14] Anteile an assoziierten Unternehmen

Angaben in TEUR	2010	2009
Stand 01.01.	2.604	3.056
Zugänge	647	810
Gewinn at Equity	16	340
Verlust at Equity	292	443
Abgänge	146	1.159
Stand 31.12.	2.829	2.604

[15] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, langfristig

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	24.471	24.817
Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften	6.843	7.200
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.370	1.710
Sonstige finanzielle Vermögenswerte gesamt	33.684	33.727

Für die Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften wird im Rahmen einer Risikoanalyse die vorsorgliche Wertanpassung des Vorjahres in Höhe von Mio. EUR 4,0 unverändert beibehalten.

Die übrigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten Mio. EUR 1,95 (Vorjahr: Mio. EUR: 1,30) an ein Kreditinstitut verpfändete Festgelder.

[16] Latente Steuern

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

Angaben in TEUR	31.12.2010		31.12.2009	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Sachanlagen	-	-	-	277
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-	51	-	81
Anteile an assoziierten Unternehmen	208	451	-	446
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	619	882	391	819
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Vorräte				
Vorratsimmobilien	108	431	149	261
Gesellschaftsanteile	554	515	556	828
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12	-	12	-
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte				
	7	932	-	-
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	140	293	246	292
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Rückstellungen	187	188	-	143
Summe temporärer Differenzen	1.835	3.743	1.354	3.147
Verlustvorträge	2.274	-	3.660	-
Gesamt/Bilanzansatz	4.109	3.743	5.014	3.147

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 Verluste aus 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 5.850 und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.425 gebildet. Insgesamt bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 6.110 und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.678.

Erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste aktive latente Steuern entfallen mit TEUR 392 auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Anteile an geschlossenen Immobilienfonds) sowie TEUR 141 auf Zinsswaps in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten.

[17] Vorratsimmobilien

Die Position beinhaltet vier (Vorjahr: fünf) zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger bestimmte Immobilien. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein Objekt im Rahmen des Vertriebs des PWF 151 an private Anleger platziert.

Der Buchwert der Immobilien beläuft sich auf TEUR 20.846 (Vorjahr: TEUR 60.346).

Die Wertminderung von Vorräten, die als Aufwand erfasst worden ist, beläuft sich auf EUR 0,00 (2009: TEUR 1.925).

[18] Gesellschaftsanteile

Die Position enthält 24 (Vorjahr: 28) Anteile an zur Veräußerung bestimmten geschlossenen Immobilienfonds. Im Jahr 2010 erfolgten Anpassungen der Zeitwerte in Höhe von TEUR -503 (2009: TEUR -388).

[19] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	2.402	1.325
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-92	-57
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gesamt	2.310	1.268
Einzelwertberichtigung 1.1.	57	55
Zuführung	56	2
Auflösung	10	-
Abgang	11	-
Einzelwertberichtigung 31.12.	92	57

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

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.310	1.268
Davon weder überfällig noch wertgemindert	776	214
Davon überfällig, aber nicht wertgemindert		
Bis 3 Monate	1.508	824
Über 3 Monate bis 6 Monate	14	36
Über 6 Monate bis 1 Jahr	2	33
Über 1 Jahr	5	156
Überfällig insgesamt	1.529	1.049

[20] Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	4.368	5.204
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.514	2.755
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung gesamt	6.882	7.959
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen nahe stehende Personen	-1.138	-1.222
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-2.451	-2.451
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen gesamt	3.293	4.286
Einzelwertberichtigung 1.1.	3.673	3.669
Zuführung	-	4
Abgang	84	-
Einzelwertberichtigung 31.12.	3.589	3.673

Die Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

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

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen gegen nahe stehende Personen	3.293	4.286
Davon weder überfällig noch wertgemindert	69	2.949
Davon überfällig, aber nicht wertgemindert	-	-
Bis 3 Monate	-	39
Über 3 Monate bis 6 Monate	-	-
Über 6 Monate bis 1 Jahr	-	-
Über 1 Jahr	2.619	693
Überfällig insgesamt	2.619	732

[21] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Darlehen	1.002	385
Forderungen gegen Fonds	2.600	2.156
Übrige	250	391
Wertberichtigungen	-366	-619
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.486	2.313
Einzelwertberichtigung 1.1.	619	-
Zuführung	1	619
Auflösung	12	-
Inanspruchnahme	242	-
Einzelwertberichtigung 31.12.	366	619

Die ausgewiesenen sonstigen finanziellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen kurzfristige Zwischenfinanzierungen der Hahn Gruppe für Fondsgesellschaften. Daneben sind in den Darlehen auch Mittelvergaben an fremde Dritte enthalten (TEUR 690), um Fondsobjekte fertig zu stellen. Diese Darlehensvergabe wird mit einem Fixbetrag verzinst, ist durch eine Bürgschaft abgesichert und bis zum 30. Juni 2011 befristet. Die Forderungen gegen Fonds betreffen Darlehen, die über die Laufzeit bei Neuverträgen mit 5,0 % und bei Altverträgen mit 6,0 % verzinst werden. Die Laufzeit gliedert sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.486	2.313
Davon weder überfällig noch wertgemindert	3.217	1.562
Davon überfällig, aber nicht wertgemindert		
Bis 3 Monate	174	364
Über 3 Monate bis 6 Monate	-	-
Über 6 Monate bis 1 Jahr	-	-
Über 1 Jahr	-	24
Überfällig insgesamt	174	388

[22] Sonstige übrige Vermögenswerte

	Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Abgrenzungen		81	49
Forderungen aus sonstigen Steuern		249	-
Sonstige übrige Vermögenswerte gesamt		330	49

[23] Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten.

[24] Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte

Die als zur Veräußerung klassifizierten Vermögenswerte repräsentieren die verbleibenden Anteile aus der Abwicklung eines Fonds, der im Rahmen von planmäßigen Vertriebsaktivitäten im Verlaufe des Geschäftsjahres 2011 vertrieben wird. Unter anderem werden die bei der Teilplatzierung verbleibenden Anteile eines zum 31. Dezember 2010 entkonsolidierten Tochterunternehmens hier ausgewiesen. Unmittelbar bevor der Fonds in Vertrieb gebracht worden ist und die verbleibenden Anteile als zur Veräußerung umklassifiziert wurden, ist der erzielbare Betrag einzelner Gegenstände des Sachanlagevermögens ermittelt worden. Es wurde kein Wertminderungsbedarf festgestellt.

Der beizulegende Zeitwert wird auf Grundlage des prospektierten Verkaufspreises für diese Anteile ermittelt. Die zur Veräußerung klassifizierten Vermögenswerte sind dem Segment Neugeschäft zu geordnet.

Bei den zum 31. Dezember 2009 ausgewiesenen als zur Veräußerung klassifizierten Vermögenswerten handelt es sich ebenfalls um verbleibende Anteile im Rahmen einer Teilplatzierung eines Immobilienfonds. Die Vollplatzierung und die mit dem einhergehende Ausbuchung erfolgten im Geschäftsjahr 2010.

[25] Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 12.000.000. Das Grundkapital besteht aus 12.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien und ist voll eingezahlt. Das genehmigte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2010 EUR 5.000.000.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. August 2006 sowie vom 11. September 2006 wurde in die Satzung die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16. August 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder in Teilbeträgen um bis zu TEUR 5.000 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Gleichzeitig wurde in der Hauptversammlung die Umstellung von Namensaktien auf Inhaberaktien beschlossen.

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

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

Die Gewinnrücklagen betreffen neben der gesetzlichen die der anderen Gewinnrücklage zugeführten Beträge. Die sonstigen Rücklagen enthalten die Fair-Value-Änderungen der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten und der derivativen Finanzinstrumente (Cash Flow Hedges).

Der Bilanzgewinn enthält die in der Vergangenheit erwirtschafteten Ergebnisse, die bisher nicht den Rücklagen zugeführt 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.

[26] Rückstellungen

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

Angaben in TEUR	Stand 01.01.2010	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2010	Davon langfristig	Aufzinsungs- faktor
Mietausgleichs- verpflichtung	1.740	104	-	228	1.864	1.760	4,22 %
Belastender Vertrag	220	160	-	7	67	-	0,00 %
Sonstige Garantien	658	73	253	21	353	293	4,51 %
Rückstellungen	2.618	337	253	256	2.284	2.053	

Die Rückstellung für Mietausgleichsverpflichtung 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.

Der Diskontierungszins wurde 2010 im Bereich der Mietausgleichsverpflichtung auf 4,22 % (Vorjahr: 5,80 %) und bei sonstigen Garantien auf 4,51 % (Vorjahr: 5,0 %) angepasst.

Die Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes belaufen sich auf TEUR 139 (Vorjahr: TEUR 110).

[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	Zinsbindung	Fälligkeit	Zinssatz	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Langfristig		fest *	2012	4,95 %	527	581
		fest *	2012	5,83 %	2.440	2.590
		fest *	2012	2,77 %	1.112	–
		fest *	2013	6,33 %	8.054	8.628
		fest	2012	6,72 %	364	849
		fest *	2019	5,27 %	–	1.825
		variabel	2016	3-Monats-Euribor	173	–
Langfristig gesamt					12.670	14.473
Kurzfristig	Kontokorrent	variabel			5.646	7.637
	Darlehen	variabel	2010	Euribor + 1,25 Marge	–	16.040
		variabel	2011	Euribor + 1,35 Marge	–	13.322
		variabel	2010	Bankeneinstandszins + 1,35 Marge	–	24.936
		variabel	2010	3-Monats-Euribor + 2,0 Marge	2.457	2.456
		variabel	2011	3-Monats-Euribor + 1,43 Marge	15.300	–
		fest	2011	2,80 %	8.386	–
		fest	2011	2,96 %	1.142	–
		fest *	2010	4,95 %	54	54
		fest *	2010	5,27 %	–	144
		fest	2010	5,62 %	–	1.165
		fest *	2010	5,83 %	300	150
		fest	2010	6,72 %	485	485
		Kurzfristig gesamt				33.770

* Fest aufgrund Zinssicherungsvereinbarung

Zum 31. Dezember 2010 sind auf Fondsebene Grundschulden auf Immobilien in Höhe von TEUR 47.663 (Vorjahr: TEUR 72.317) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden. Die Buchwerte der Grundstücke betragen TEUR 36.121 (Vorjahr: TEUR 63.069). Bei den Darlehen ist die Haftung des Konzerns sowie der außenstehenden Gesellschafter des jeweiligen Immobilienfonds auf das jeweilige Fondsvermögen beschränkt.

Die ausgewiesenen Darlehen außerhalb der Fondsebene zum Stichtag 31. Dezember 2010 wurden zum Erwerb von Anteilen aufgenommen. Sie sind jeweils durch die Abtretung der Anteile und durch Abtretung der eingetragenen Grundpfandrechte der auf Ebene der Objektgesellschaft finanzierenden Bank gesichert.

Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in Höhe von TEUR 5.493 (Vorjahr: TEUR 16.944) sind zur Sicherung des entsprechenden Finanzierungsdarlehens an die Bank abgetreten

[28] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Kaufpreisanpassungen	3.507	3.890
Zinsswaps	199	610
Zinsausgleichsverpflichtungen	116	176
Darlehen	92	96
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten gesamt	3.914	4.772

Die Kaufpreisanpassungen resultieren aus vertraglichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von drei Immobilienfonds an einen strategischen Investor. Der 2011 fällige Teil ist zum 31. Dezember 2010 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 nahe stehenden Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. den von ihnen beherrschten Gesellschaften	3.386	4.366
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	100	9
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	745	1.020
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen gesamt	4.231	5.395

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

[31] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Darlehen	1.614	614
Ausstehende Eingangsrechnungen	1.594	1.544
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.541	922
Zinsswaps – effektive Sicherungsbeziehungen	242	65
Verbindlichkeiten gegenüber Institutionellen Fonds	805	–
Kaufpreisanpassungen	757	610
Ausgleichszahlungsverpflichtung	–	1.159
Übrige Verbindlichkeiten	532	750
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten gesamt	7.085	5.664

Die Darlehen bestehen gegenüber verschiedenen Geschäftspartnern und werden im Wesentlichen mit einem Zinssatz von 10 % verzinst. Sie sind auf unbestimmte Zeit gewährt und können vom Darlehensgeber innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden.

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

[32] Sonstige übrige Verbindlichkeiten

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	1.362	492
Verbindlichkeiten aus Beiträgen	28	–
Erhaltene Anzahlungen	39	–
Abgrenzungen	2	3
Sonstige Verbindlichkeiten	1.431	495

[33] Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

a. Finanzinstrumente

Die Hahn Gruppe wendet die Vorschriften des IAS 39 zum Cash Flow Hedge Accounting an. Unter einem Cash Flow Hedge (Absicherung von Zahlungsströmen) wird definitionsgemäß die Absicherung gegen das Risiko schwankender Zahlungsströme verstanden, das einem bestimmten, mit dem bilanzierten Vermögenswert oder der bilanzierten Verbindlichkeit oder dem mit einer geplanten Transaktion, deren Eintreten mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet wird, verbundenen Risiko zugeordnet werden kann und das Auswirkungen auf das Periodenergebnis haben könnte. Bei Cash Flow Hedges werden Wertänderungen der Sicherungsinstrumente, soweit die Sicherungsbeziehungen effektiv sind, in einem gesonderten Posten des Eigenkapitals (Cash-Flow-Hedge-Rücklage) zunächst erfolgsneutral erfasst. Erst in der Periode, in der das Grundgeschäft erfolgswirksam wird, werden die entsprechenden Beträge erfolgswirksam aus der Cash-Flow-Hedge-Rücklage in das Periodenergebnis umgebucht. Die Hahn Gruppe sichert sich im Rahmen von Cash Flow Hedges gegen das Risiko schwankender Zins-Cashflows aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 12.337 (Vorjahr: TEUR 13.972) 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 2010 beträgt der Zeitwert der als Sicherungsinstrumente im Rahmen von Cash Flow Hedges designierten Zinsswaps TEUR -441 (Vorjahr: TEUR -675), der im Eigenkapital erfasst ist.

Aufgrund der Ineffektivität eines Swaps werden TEUR -598 (Vorjahr: EUR 0,00) erfolgswirksam erfasst. Dieser Swap wurde im Rahmen der Entkonsolidierung der Gesellschaft Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG zum 30. Juni 2010 ausgebucht.

Folgende Swaps bestehen zum Stichtag:

Kreditgeber	Intern. Bankhaus Bodensee AG	LBBW, Stuttgart	LBBW, Stuttgart	LBBW, Stuttgart
Nominalbetrag in TEUR	770	3.040	1.112	9.133
Laufzeit Beginn	16.07.2007	01.09.2008	28.09.2010	31.03.2009
Laufzeit Ende	16.07.2012	01.01.2013	01.01.2013	31.12.2013
Zinssatz inkl. Marge	4,95 %	5,83 %	2,77 %	4,58 %
Bewertungsstichtag	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010
Marktwert in TEUR	-29	-161	-3	-248
Davon unter 1 Jahr	-16	-90	-2	-134
Davon über 1 Jahr	-13	-71	-1	-114
Bezugsbetrag per 31.12.2010	581	2.590	1.112	8.054
Darlehenstyp	Zinsswap	Zinsswap	Zinsswap	Zinsswap
Basis	6M-Euribor	3M-Euribor	3M-Euribor	1-Monats-Euribor
Marge	0	1,25	1,25	1,75

b. 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	
	2010	2009	2010	2009
FINANZANLAGEN				
Forderungen gegen nahe stehende Personen			123	-
Sonstige (langfristige) finanzielle Vermögenswerte	-	-	9.213	8.910
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Gesellschaftsanteile	607	1.117	-	-
FÖRDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	-	2.310	1.268
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen	-	-	3.292	4.286
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter	-	-	296	242
Sonstige (kurzfristige) finanzielle Vermögenswerte	-	-	3.486	2.313
Flüssige Mittel	-	-	7.691	5.028
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-
NETTOERGEBNIS				
Erfolgswirksam	-503	1.269	-57	-9.611
Erfolgsneutral	-	-	-	-

Angaben in TEUR	Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		Finanzielle Schulden (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		Buchwert / maximales Kreditausfallrisiko	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
FINANZANLAGEN						
Forderungen gegen nahe stehende Personen	-	-	-	-	123	-
Sonstige (langfristige) finanzielle Vermögenswerte	24.471	24.817	-	-	33.684	33.727
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE						
Gesellschaftsanteile	-	-	-	-	607	1.117
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	-	-	-	2.310	1.268
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen	-	-	-	-	3.292	4.286
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter	-	-	-	-	296	242
Sonstige (kurzfristige) finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	-	3.486	2.313
Flüssige Mittel	-	-	-	-	7.691	5.028
LANGFRISTIGE SCHULDEN						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	-	12.670	14.473	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	3.715	4.162	-	-
KURZFRISTIGE SCHULDEN						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	-	33.771	66.389	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	-	3.126	3.896	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen	-	-	4.231	5.395	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	-	-	-	13	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	6.843	5.599	-	-
NETTOERGEBNIS						
Erfolgswirksam	-	-191	-	-	-	-
Erfolgsneutral	-866	-612	-	-	-	-

Die Buchwerte der Kredite und Forderungen stellen eine vernünftige Annäherung an den beizulegenden Zeitwert dar. Im Übrigen stimmen die Zeitwerte der originären Finanzinstrumente mit deren jeweiligen Buchwerten überein.

Hierarchie beizulegender Zeitwerte

Zum 31. Dezember 2010 hielt der Konzern nachfolgend aufgeführte 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 31.12.2010	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE				
a) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (Erfolgsneutrale Bewertung zum Zeitwert)	24.471		24.471	
b) Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen) (Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert)	607		607	
c) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (Zinsswaps)	-441		-441	

IX. 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 Anstieg des Cashflows resultiert aus dem geplanten Abverkauf von Vorratsimmobilien.

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.

Im Rahmen der Platzierung von Fonds sind in Höhe von TEUR 17.859 erhaltene Entgelter vereinnahmt worden, welche im Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit enthalten sind. In Höhe von TEUR 9.970 besteht die erhaltene Gegenleistung aus Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten.

In diesem Zusammenhang ist die Beherrschung über Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der ehemaligen Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 411 verloren worden. Damit einhergehend ist über Immobilienwerte in Höhe von TEUR 42.266 und sonstige Vermögenswerte von TEUR 1.762 sowie Darlehen von TEUR 26.363 und sonstige Schulden in Höhe von TEUR 3.713 die Beherrschung übertragen worden.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit beruht im Wesentlichen auf dem Erwerb von Sachanlagevermögen. Infolge des Abverkaufs einer wesentlichen Vorratsimmobilie konnten im Rahmen der Finanzierungstätigkeit die entsprechenden Darlehen getilgt werden.

Der Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

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

Angaben in TEUR	2010	2009
Gezahlte Zinsen	3.006	3.952
Erhaltene Zinsen	2.062	1.035
Gezahlte Steuern	29	1.316
Erhaltene Steuern	2.687	129
Erhaltene Beteiligungserträge	1.564	1.790

X. SONSTIGE ANGABEN

1.1 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

In den Konzernabschluss sind die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und folgende Unternehmen einbezogen:

KONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN ZUM 31.12.2010

Gesellschaften	Anteil am Eigenkapital in %
I. VERBUNDENE KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN*	
HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Parking GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
GRO Ground Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Grundbesitz GmbH & Co KG, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
CuV Consulting und Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	100,00
VM GbR Wolfsburg , Bergisch Gladbach	53,00
Grundstücksgemeinschaft Herrenberg GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn GZ Bremen Blumenthal GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	94,96
HAHN FMZ Übach-Palenberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
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	37,46
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co.KG, Bergisch Gladbach	22,01
Hahn Cottbus Spremb. Straße 13-15 GmbH & Co.KG, Bergisch Gladbach	28,97
Einkaufszentrum 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

* Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

In der folgenden Tabelle wird die Gesamthöhe der Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im jeweiligen Geschäftsjahr dargestellt (zu Angaben über ausstehende Salden zum 31. Dezember 2010 und 2009 sowie zum 1. Januar 2009 wird auf die Angaben 19 und 28 verwiesen):

Angaben in TEUR	Verkäufe an nahe stehende Unternehmen und Personen		Käufe von nahe stehenden Unternehmen und Personen	
	2010	2009	2010	2009
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	0	0	4	2
Sonstige nahe stehende Personen	1.015	2.900	0	0

Angaben in TEUR	Zinserträge		Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen und Personen	
	2010	2009	2010	2009
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	4	1	123	119
Sonstige nahe stehende Personen	30	29	3.209	3.822

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

1.2 Beziehungen zur HAHN-Holding GmbH, zu deren Gesellschaftern bzw. den von ihnen beherrschten Gesellschaften

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG wird zu 78,98 % von der HAHN-Holding GmbH und deren Gesellschaftern beherrscht. Dementsprechend werden die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter, die durch die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter beherrschten bzw. maßgeblich beeinflussten Unternehmen, die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie die Tochter- und assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahe stehende Personen und Unternehmen definiert.

1.3 Beziehungen zu assoziierten Unternehmen

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt, bestanden in den Geschäftsjahren 2010 und 2009 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

Bilanz	Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		2	304
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		745	1.020

Periodenergebnis	Angaben in TEUR	2010	2009
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-276	-103

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von TEUR 2.800 (Vorjahr: TEUR 1.000).

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Punkte [22] und [32].

Die Beziehungen resultieren im Wesentlichen aus Dienstleistungsverträgen über Managementaufgaben, welche marktüblichen Konditionen entsprechen.

1.4 Konditionen der Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die Verkäufe an und Käufe bzw. die erbrachten Dienstleistungen von nahe stehende(n) Unternehmen und Personen entsprechen denen zu marktüblichen Bedingungen. Die zum Geschäftsjahresende bestehenden offenen Salden sind unbesichert, teilweise un- bzw. verzinslich und werden durch Barzahlung beglichen. Für Forderungen gegen oder Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehende(n) Unternehmen und Personen bestehen keine Garantien. Bei Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen und Personen erfolgte im Geschäftsjahr 2010 keine Zuführung zu Wertberichtigungen (2009: EUR 4). Ein Werthaltigkeitstest wird jährlich durchgeführt. Dieser beinhaltet eine Beurteilung der Finanzlage des nahe stehenden Unternehmens oder der nahe stehenden Person sowie der Entwicklung des Markts, in dem diese(s) tätig ist.

1.5 Beziehungen zu anderen nahe stehenden Unternehmen und Personen

Käufe und Verkäufe von Unternehmensbeteiligungen

Im Berichtsjahr hat Herr Michael Hahn Anteile an zwei von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds für einen Kaufpreis von insgesamt TEUR 4 an die HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH und die Hahn & Partner Beteiligungs GmbH verkauft. Weiterhin hat die Michael HAHN Vertriebs GmbH verschiedene Anteile an von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds zu einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 1.015 von verschiedenen Gesellschaften der Hahn Gruppe erworben.

Erbringen und Erhalt von Dienstleistungen

Die HAHN Fonds und Asset 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 2010 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.

Die Michael HAHN Vertriebs GmbH erhielt im Geschäftsjahr eine Vertriebsprovision in Höhe von TEUR 258 (Vorjahr: TEUR 303).

Die Rechtsanwaltskanzlei, an der ein Aufsichtsratsmitglied der Hahn Gruppe beteiligt ist, hat im Geschäftsjahr anwaltliche Beratungsleistungen für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von TEUR 91 (Vorjahr: TEUR 20) erbracht.

Erhaltene und ausgereichte Darlehen

Im Berichtsjahr gewährte Herr Michael Hahn ein Darlehen in Höhe von TEUR 222 (Vorjahr: TEUR 568) an die HAHN Immobilien-Beteiligung AG, welches mit 3,5 % p.a. verzinst wird. Insgesamt wurden TEUR 7 an Zinsaufwand ausgewiesen.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligung AG ihrerseits vergab ein Darlehen in Höhe von TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 119) an Herrn Michael Hahn, welches mit 1-Year-Euribor plus 200 Basispunkten verzinst wird.

Käufe und Verkäufe von Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Am 28. Januar 2010 erwarb Andrea Hahn, die Ehefrau von Michael Hahn, 100.000 Aktien zu einem Kaufpreis von EUR 3,52 je Aktie. Ebenfalls am 28. Januar 2010 veräußerte Bernhard Schoofs 100.000 Aktien zu einem Preis von EUR 3,52 je Aktie.

Bürgschaften

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

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten der von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds	210	210
Gesamt	210	210

Im Geschäftsjahr 2010 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaft von der Hahn Gruppe eine Provision in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 2) erhalten.

Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats	Angaben in TEUR	2010	2009
Michael Hahn		120	120
Dr. Eckart John von Freyend		60	60
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk		41	40
Robert Löer		-	23
Gesamt		221	243

Bezüge des Vorstands	Angaben in TEUR	2010 Feste Bezüge	2009 Feste Bezüge
Dr. Michael Nave		502	-
Thomas Kuhlmann		216	80
Bernhard Schoofs		22	261
Norbert Kuhn		-	640*
Robert Löer		-	60
Gesamt		740	1.041

* Darin enthalten TEUR 410 Rückstellung für Bezüge bis 30. September 2011

Die Vorstände haben für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 keinen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantiemen vereinbarten Zielergebnisse nicht erreicht wurden.

Michael Hahn wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 119 gewährt, welches zum Stichtag inkl. aufgelaufener Zinsen auf TEUR 122 valutiert. Das Darlehen wird mit 2 Prozentpunkten p.a. über dem jeweiligen 1-Year-Euribor verzinst.

Aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit als Vorstandsmitglied zum 28. Januar 2010 wurden Herrn Schoofs Abfindungen in Höhe von TEUR 520 gewährt. Darüber hinaus wurde Herrn Schoofs das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb der jeweils vereinbarten Frist zu einem Gesamtkaufpreis von TEUR 1.125 an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht hat Herr Schoofs bis zum 31. Dezember 2010 nicht ausgeübt.

1.6 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Bankbürgschaften	16.935	15.525
Sonstige Bürgschaften	63	63
Verwertungsgarantien	59	97

Zum 31. Dezember 2010 waren TEUR 1.946 (Vorjahr: TEUR 1.302) lfd. Bankguthaben sowie offene Forderungen in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 6) an Kreditinstitute verpfändet.

Die Bankbürgschaften enthalten mit EUR 10 Mio. 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 Vertriebsserfolgs des strategischen Investors zurückgeführt.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen

Der Konzern hat Leasingverträge für eine Bürofläche, verschiedene Kraftfahrzeuge und technische Anlagen abgeschlossen. Der Mietvertrag für die Bürofläche liegt bei 12 Jahren. Die durchschnittliche Laufzeit der übrigen Leasingverträge liegt zwischen drei und fünf Jahren. Die Leasingverträge beinhalten keine Verlängerungsoptionen. Dem Konzern als Leasingnehmer werden keine Beschränkungen durch die Leasingvereinbarungen auferlegt.

Zum 31. Dezember 2010 bestehen folgende künftige Mindestleasing-Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Operating-Leasingverhältnissen:

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Künftige Zahlungen Operating Leases	5.470	1.914
Fällig im Folgejahr	795	1.070
Fällig in 2 – 5 Jahren	1.983	843
Fällig > 5 Jahre	2.692	1

Verpflichtungen zum Erwerb von Anteilen an einem Spezialfonds

Bei einem strategischen Partner besteht unter bestimmten Voraussetzungen eine Verpflichtung, Anteile an einem Spezialfonds in einer Höhe von EUR 1,6 Mio. zu zeichnen. Bei dem initiierten FCP-FIS-German Retail Fund besteht eine Zeichnungspflicht von EUR 23,6 Mio., davon wurden bereits EUR 15,0 Mio. (Vorjahr: EUR 13,7 Mio.) geleistet.

Garantien

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag folgende Garantien abgegeben:

Es besteht eine Kapitaldienstgarantie in Höhe von TEUR 9.000, welche alle Zinsen und Tilgungsleistungen aus und im Zusammenhang mit dem am 2. April 2009 mit dem Bürohaus Marsdorf GbR abgeschlossenen Darlehensvertrag vorsehen. Der Ausweis dessen erfolgte im Vorjahr unter den Bankbürgschaften.

Darüber hinaus bestehen Nebenkostengarantieverträge durch die ein Nicht-Übersteigen der im Prospekt genannten Platzierungsaufwendungen gewährleistet wird.

1.7 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen verzinsliche Darlehen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Finanzgarantien. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über Forderungen aus ausgereichten Darlehen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die unmittelbar aus seiner Geschäftstätigkeit resultieren. Der Konzern schließt derivative Finanzgeschäfte ab.

Der Konzern ist Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt.

Die Steuerung dieser Risiken obliegt dem Management des Konzerns. Das Management des Konzerns wird dabei von der Abteilung Finanzen unterstützt, die bei Fragen zu Finanzrisiken berät und dem Konzern ein angemessenes Rahmenkonzept zur Steuerung von Finanzrisiken vorgibt. Die Abteilung stellt sicher, dass die mit Finanzrisiken verbundenen Tätigkeiten des Konzerns in Übereinstimmung mit den entsprechenden Richtlinien und Verfahren durchgeführt werden und dass Finanzrisiken entsprechend dieser Richtlinien und unter Berücksichtigung der Risikobereitschaft des Konzerns identifiziert, bewertet und gesteuert werden. Sämtliche zu Risikomanagementzwecken eingegangenen derivativen Finanzgeschäfte werden vom Fachbereich gesteuert, der über die erforderlichen Fachkenntnisse und Erfahrungen verfügt und einer angemessenen Aufsicht unterstellt ist. Handel mit Derivaten zu spekulativen Zwecken wird entsprechend den konzerninternen Richtlinien nicht betrieben.

Die Richtlinien zur Steuerung der im Folgenden dargestellten Risiken werden von der Unternehmensleitung geprüft und beschlossen.

Marktrisiko

Marktrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwanken. Hierzu zählen unter anderem die folgenden Risikotypen: Währungsrisiken, Zinsrisiken und sonstige Preisrisiken wie beispielsweise das Schwanken von Immobilienwerten.

Dem Marktrisiko ausgesetzte Finanzinstrumente umfassen unter Anderem verzinsliche Darlehen, Einlagen, zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und derivative Finanzinstrumente.

Die Sensitivitätsanalysen in den folgenden Abschnitten beziehen sich jeweils auf den Stand zum 31. Dezember 2010 bzw. 2009.

Die Sensitivitätsanalysen wurden auf der Grundlage der am 31. Dezember 2010 bestehenden Sicherungsbeziehungen und unter der Prämisse erstellt, dass die Nettoverschuldung, das Verhältnis von fester und variabler Verzinsung und von Schulden und Derivaten und der Anteil von Finanzinstrumenten in Fremdwährung konstant bleiben. Die Sensitivitätsanalysen wurden unter folgenden Annahmen aufgestellt:

- Die Sensitivität des relevanten Postens im Periodenergebnis spiegelt den Effekt der angenommenen Änderungen der entsprechenden Marktrisiken wider. Dies basiert auf den zum 31. Dezember 2010 und 2009 gehaltenen finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, einschließlich des Effekts der Sicherungsbeziehung.
- Die Sensitivität des Eigenkapitals wird berechnet, indem der Effekt verbundener Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Cashflows und zur Absicherung einer Nettoinvestition in ein Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2010 auf die angenommenen Änderungen des gesicherten Grundgeschäfts berücksichtigt wird.

Zinsrisiko

Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwanken. Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den langfristigen variabel verzinslichen Darlehen.

Der Konzern steuert sein Zinsrisiko durch ein ausgeglichenes Portfolio von fest und variabel verzinslichen Darlehen. Zur Erreichung dieser Zielsetzung schließt der Konzern Zinsswaps ab, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht. Mit diesen Zinsswaps wird die zugrunde liegende Verpflichtung abgesichert.

Sensitivität bezüglich des Zinssatzes

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. Dem einhergehend wurde die Veränderung auf die Marktwertbewertung der Swaps unter gleichen Prämissen untersucht.

Sofern die variable Verzinsung der Darlehen um 1 % nach oben zunimmt, erhöht sich der Zinsaufwand auf TEUR 340. Der Effekt auf das Eigenkapital wird hinsichtlich des Risikos der Marktwertbewertung durch die Swaps kompensiert. Bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstrukturkurve um 1 %, ergibt sich ein höherer kumulierter Marktwert von TEUR -187 (Stand 31.12.2010: -441), somit ergibt sich ein kumulierter Effekt auf das Eigenkapital von TEUR -86.

Bei einer Verringerung des variablen Zinssatzes um -1 % ergibt sich ein um TEUR 340 verringerter Zinsaufwand, welcher hinsichtlich der Verschiebung der Zinsstrukturkurve nach oben zu einem niedrigeren Marktwert der Swaps in Höhe von TEUR 705 führt. Die kumulierte Auswirkung auf das Eigenkapital beläuft sich demnach auf TEUR 76.

Währungsrisiko

Währungsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Wechselkurse Schwankungen ausgesetzt sind. Der Konzern ist ausschließlich aufgrund von einem auf Schweizer Franken lautenden Derivats bis zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung der Gesellschaft Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG Wechselkursrisiken ausgesetzt.

Das Risiko aufgrund von Währungsschwankungen ist aufgrund der Höhe des Darlehens bis zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung für den Konzern als untergeordnet zu betrachten.

Ausfallrisiko

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 in 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.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines der Größe der Organisation angemessenen periodischen Liquiditätsplanungs-Tools.

Das Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten, Bankdarlehen, Leasingverhältnissen und von anderweitigen Finanzierungsformen zu wahren.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns weisen die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen undiskontierten Zahlungen.

Angaben in TEUR	1 Jahr – 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12.962	35	12.997
	(13.916)	(1.536)	(15.452)
Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.964	71	4.035
	(5.291)	(232)	(5.523)
Langfristige Verbindlichkeiten	16.926	106	17.032
	(19.207)	(1.768)	(20.975)

Die oben dargestellten Beträge der derivativen Finanzinstrumente entsprechen den undiskontierten Cashflows auf Bruttobasis. Die Abwicklung dieser Zahlungen kann auf Brutto- oder Nettobasis erfolgen.

Kapitalsteuerung

Das Eigenkapital umfasst Vorzugsaktien und auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital.

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements 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	31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapital		19.357	20.860
Bilanzsumme		93.363	127.959
Eigenkapitalquote	Angaben in %	20,73	16,30
Flüssige Mittel		7.691	5.028

Zum 31. Dezember 2010 bzw. 31. Dezember 2009 wurden keine Änderungen der Ziele, Richtlinien und Verfahren vorgenommen.

1.8 Prüfungshonorare

Das im Geschäftsjahr 2010 durch die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar betrug TEUR 335 (Vorjahr: TEUR 331). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung TEUR 280 (Vorjahr: TEUR 291) und auf sonstige Leistungen TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 40).

1.9 Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk, Lichtenfels

Aufsichtsratsvorsitzender (ab 4. Januar 2011)

Rechtsanwalt

Vorstandsvorsitzender der analyticon Biotechnologies AG, Lichtenfels

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

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

Aufsichtsratsvorsitzender bei folgenden Gesellschaften:

Hamborner REIT AG, Duisburg

GSW Immobilien AG, Berlin (ab 22. April 2010)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn

Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn

EUREF AG, Berlin

FMS Wertmanagement AöR, München (ab 8. Juli 2010)

Finum Finanzhaus AG, Köln (bis 7. April 2010)

IVG Immobilien AG, Bonn (bis 14. April 2010)

Robert Löer, Bergisch Gladbach (ab 5. Januar 2011)

Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH, Bergisch Gladbach

Aufsichtsratsmitglied Herkules Grundbesitz AG, Hamburg

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss:
(ab 5. Januar 2011) Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender
Robert Löer (stellv. Vorsitzender)
Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

Prüfungsausschuss:
(bis 4. Januar 2011) Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender
Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk
Michael Hahn

Nominierungsausschuss: Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender
Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk (ab 4. Januar 2011)
Michael Hahn (bis 4. Januar 2011)

Folgendes Mitglied des Aufsichtsrates ist mit Wirkung zum 4. Januar 2011 ausgeschieden:

Michael Hahn, Bergisch Gladbach
Betriebswirt
Aufsichtsratsvorsitzender

Vorstand

Michael Hahn, Bergisch Gladbach (ab 4. Januar 2011)
Betriebswirt
Vorsitzender

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf
Dipl. Betriebswirt
Vorstandsmitglied

Folgendes Mitglied des Vorstandes ist mit Wirkung zum 28. Dezember 2010 durch den Aufsichtsrat abberufen worden:

Dr. Michael Nave
Vorstandsvorsitzender

Folgendes Mitglied des Vorstandes hat mit Wirkung zum 28. Januar 2010 sein Amt niedergelegt:

Bernhard Schoofs
Vorstandsvorsitzender

1.10 Ereignisse nach der Berichtsperiode

In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats vom 28. Dezember 2010 wurde Herr Dr. Michael Nave mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund als Vorstandsmitglied abberufen. Mit Datum vom 5. Januar 2011 wurde diese Tatsache vom Notar Dr. Wolfgang Wehmeyer, Köln, zum Handelsregister Köln eingereicht.

Mit außerordentlichem Aufsichtsratsbeschluss vom 4. Januar 2011 wurden die folgenden Beschlüsse einstimmig gefasst:

Herr Michael Hahn, geb. am 29. Februar 1948, wohnhaft in Bergisch Gladbach, wird zum Vorstandsmitglied und Vorsitzenden des Vorstands der Hahn AG bestellt.

Mit Datum des 5. Januar 2011 hat das Amtsgericht Köln auf Antrag der Hahn AG und der Aktionärin HAHN-Holding GmbH vom 29. Dezember 2010 gemäß § 104 AktG den Aufsichtsrat der Gesellschaft dahingehend ergänzt, dass anstelle des ausgeschiedenen bisherigen Mitgliedes Herrn Michael Hahn nunmehr Herr Robert Löer zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt wird mit Wirkung längstens bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung. Der Grund hierfür folgt aus § 104 AktG wegen Unterbesetzung des satzungsgemäß aus drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrats.

In einer konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates vom 7. Januar 2011 wurden einstimmig Herr Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Dr. Eckart John von Freyend zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Herr Dr. Eckart John von Freyend bleibt Vorsitzender des Prüfungsausschusses, und Herr Robert Löer ist sein Stellvertreter.

1.11 Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß §161 AktG am 9. Dezember 2010 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

1.12 Erklärung des Vorstandes

Nach bestem Wissen versichern wir, 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 29. März 2011

Der Vorstand

Michael Hahn

Thomas Kuhlmann

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Entwicklung des Eigenkapitals, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 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, 29. März 2011
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hollweg
Wirtschaftsprüfer

Schlüter
Wirtschaftsprüfer

Kurzfassung des Einzelabschlusses (HGB)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Angaben in TEUR	2010	2009
Umsatzerlöse		3.794	4.151
Sonstige betriebliche Erträge		3.112	2.817
Gesamtleistung		6.906	6.969
Materialaufwand		3.707	3.520
Personalaufwand		3.420	3.259
Übrige Aufwendungen		5.133	5.282
EBITD		-5.354	-5.093
Abschreibungen		212	239
EBIT		-5.566	-5.332
Finanzergebnis		3.418	-10.021
Ergebnis vor Steuern		-2.148	-15.353
Außerordentliche Aufwendungen		3	-
Steuern		171	5.085
Ergebnis nach Steuern		-2.322	-10.268

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2010 TEUR	in %	31.12.2009 TEUR	in %
AKTIVA				
Immaterielles Anlagevermögen	137	0,29	202	0,38
Sachanlagen	635	1,35	677	1,28
Finanzanlagen	19.024	40,39	18.505	35,05
Vorräte	431	0,92	499	0,95
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21.767	46,21	28.221	53,45
Liquide Mittel	5.106	10,84	4.690	8,89
Bilanzsumme	47.100	100,00	52.793	100,00
PASSIVA				
Eigenkapital	18.497	39,27	20.819	39,43
Rückstellungen	4.373	9,29	4.513	8,55
Verbindlichkeiten	24.230	51,44	27.461	52,02
Bilanzsumme	47.100	100,00	52.793	100,00

Glossar

Betreutes Immobilienvermögen

Wert der von der Hahn Gruppe gemanagten Immobilien. Diese 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.

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.

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 Pkworientiert und werden überwiegend mit Selbstbedienungskonzept geführt.

Finanzkalender

12. Mai 2011	Veröffentlichung Zwischenmitteilung
7. Juni 2011	Hauptversammlung
12. August 2011	Veröffentlichung Halbjahresabschluss
11. November 2011	Veröffentlichung Zwischenmitteilung

Kontakt Daten

Investor Relations / Kommunikation

Marc Weisener

Telefon: +49(0) 2204 94 90 – 118

Telefax: +49(0) 2204 94 90 – 139

E-Mail: mweisener@hahnag.de

Internet: www.hahnag.de

Impressum

Herausgeber

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Buddestr. 14

51429 Bergisch Gladbach

Fotos

Cornelius Bodamer

Manuel Frasendorf

Frank Reinhold

Konzept und Gestaltung

TOMAHAWK GmbH, Köln

Druck

Grafische Werkstatt Druckerei und Verlag

Gebr. Kopp GmbH & Co.KG, Köln

Mehrjahresübersicht

ERTRAGSLAGE KONZERN

	Angaben in Mio. EUR	2010	2009	2008	2007	2006
Umsatzerlöse		101,5	92,4	428,1	130,0	127,9
EBIT		6,6	-3,3	13,6	22,7	8,3
EBT		4,7	-11,4	-11,0	-11,0	6,3
Konzernergebnis		-1,1	-6,1	-9,9	7,1	4,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		4,1	1,8	-13,2	5,5	4,6
Eigenkapitalquote		20,7	16,3	12,9	9,1	40,0
Assets under Management	Angaben in Mrd. EUR	2,11	2,02	2,01	2,16	2,00
Ergebnis je Aktie	Angaben in EUR	-0,09	-0,51	-0,82	0,59	0,40
Dividende je Aktie	Angaben in EUR	-	-	-	0,18	0,12
Mitarbeiter	Anzahl	75	84	82	75	58

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: + 49 (0) 2204 94 90 – 0
Telefax: + 49 (0) 2204 94 90 – 119
info@hahnag.de

www.hahnag.de

Weitere Publikationen der
HAHN Gruppe im Bereich
Investor Relations finden Sie
auf unserer Website oder
durch Digitalisierung des
nebenstehenden QR-Codes.



KÖLN-VINGST CELLE WALDKRAIBURG BREMERVÖRDE HAMBURG-WANDSBEK MONTABAUER FULDA CELLE
OBERHAUSEN ISERLOHN NEUWIED NORDWALDE SOBERNHEIM TRIER-KENN OSNABRÜCK-SCHINKEL
USINGEN GELSENKIRCHEN-BUER WEINHEIM RHEDA-WIEDENBRÜCK AACHEN-BRAND LUDWIGSBURG
SCHWÄBISCH-GMÜND KERPEN-TÜRNICH KIEL KIRCHHEIMBOLANDEN NEUSTADT/HOLSTEIN HESSISCH
OLDENDORF AACHEN-KRUGENOFEN HERFORD HAMELN PULHEIM LÜBBECKE KREFELD SCHWERTE
HOLZMINDEN KITZINGEN ARNSBERG SELM LAUCHHAMMER FRIEDRICHSHAFEN TRAUNREUT TETTANG
WUPPERTAL PULHEIM KREUZTAL OSCHERSLEBEN OSNABRÜCK MEINERZHAGEN BALINGEN MÜNSINGEN
GUTE IDEEN FÜR HANDELSFLÄCHEN – 28 JAHRE HAHN GRUPPE – 148 IMMOBILIENSTANDORTE – 3.062
PRIVATKUNDEN – 820 MIETVERTRÄGE – 2,11 MRD. EUR ASSETS UNDER MANAGEMENT – 20 JAHRE HAHN
AG – 97,6% VERMIETUNGSQUOTE – 163 AUFGELEGTE PLUSWERTFONDS – 1,36 MIO. QM MIETFLÄCHE –
149 MIO. EUR MIETVOLUMEN – GUTE IDEEN FÜR HANDELSFLÄCHEN – 28 JAHRE HAHN GRUPPE – 148
IMMOBILIENSTANDORTE – 3.062 PRIVATKUNDEN – 820 MIETVERTRÄGE – 2,11 MRD. EUR ASSETS UNDER
MANAGEMENT – 20 JAHRE HAHN AG – 97,6% VERMIETUNGSQUOTE – 163 AUFGELEGTE PLUSWERTFONDS
LEIPHEIM EDEMISSEN OLPE BOCHUM-LANGENDREER TRAUNREUT DELMENHORST WEINHEIM BERGHEIM
AALEN MAGDEBURG HAIGER-CENTER HOLZMINDEN ERFTSTADT GLAUCHAU HANNOVER-GARBSEN
VOERDE DIEZ HAMELN UELZEN BURSCHIED HASSFURT PEINE KÖLN-PORZ WILHELMSHAVEN ERFTSTADT
STEMWEDE-LEVERN COBURG LEIPZIG-GRÜNAU PREMnitz STOLZENAU BREMEN-LESUM EUSKIRCHEN
BAD WÖRISHOFEN MÜNSINGEN NAILA ESPELKAMP AUE NIENBURG SUHL SCHWEINFURT DIEZ GREIZ
LANDSTUHL CHEMNITZ BARSINGHAUSEN SOLINGEN SCHLESWIG HEIDE NEUWIED WOLFSBURG BREMEN
BREMERHAVEN SOLT AU HUSUM KAMP-LINTFORT HALTERN LICHTENFELS LANGELSHEIM REMAGEN
– 1,36 MIO. QM MIETFLÄCHE – 149 MIO. EUR MIETVOLUMEN – GUTE IDEEN FÜR HANDELSFLÄCHEN –
28 JAHRE HAHN GRUPPE – 148 IMMOBILIENSTANDORTE – 3.062 PRIVATKUNDEN – 820 MIETVERTRÄGE
– 2,11 MRD. EUR ASSETS UNDER MANAGEMENT – 20 JAHRE HAHN AG – 97,6% VERMIETUNGSQUOTE – 163
AUFGELEGTE PLUSWERTFONDS – 1,36 MIO. QM MIETFLÄCHE – 149 MIO. EUR MIETVOLUMEN – GUTE IDEEN
FÜR HANDELSFLÄCHEN – 28 JAHRE HAHN GRUPPE – 148 IMMOBILIENSTANDORTE – 3.062 PRIVATKUNDEN
– 820 MIETVERTRÄGE – 2,11 MRD. EUR ASSETS UNDER MANAGEMENT – 20 JAHRE HAHN AG – 97,6%
OER-ERKENSCHWICK STRAUBING UCHTE HANNOVER KITZINGEN STUTTGART BERGNEUSTADT BERGISCH
GLADBACH EBERBACH HERFORD MARS DORF ELM SHORN AALEN GARBS EN SALZGITTER HERZOGENRATH
PADERBORN GUMMERSBACH BAD ZWISCHENAHN NORTHEIM FRIEDRICHSHAFEN DELMENHORST
BAD KISSINGEN USINGEN JÜLICH FULDA COTTBUS KIRCHEN KAISERSLAUTERN BAD SODEN SALMÜNSTER
OLPE NEUWIED MONTABAUER HOLZMINDEN STERKRADER TOR BERGHEIM ISERLOHN OBERHAUSEN
WITTEN RAVENSBURG LANDSTUHL ECHING ERFTSTADT GIENGEN HALTERN PASSAU VOERDE KITZINGEN
DIEZ LÜBBECKE NORDHORN OFFENBACH BAD SOBERNHEIM CELLE KLEVE ERKRATH BENSBERG