2013

GESCHÄFTSBERICHT

Wertarbeit mit Handelsflächen

Hahn Gruppe

KENNZAHLEN
DER HAHN GRUPPE

KONZERN IN MIO. EURO	2013	2012
Rohertrag	21,5	17,7
EBIT	8,1	4,1
Finanzergebnis	-4,8	-2,3
EBT	3,3	1,7
Konzernergebnis	2,6	2,6
Management-Erlöse	10,4	9,2
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	3,6	-4,5
Bilanzsumme	92,7	97,9
Eigenkapitalquote in %	35,1	30,5
Mitarbeiterzahl zum 31.12.	69	66

AKTIE	2013	2012
Anzahl Aktien	13.001.430	13.001.430
Aktienkurs 31.12. in Euro	2,07	2,16
Ergebnis je Aktie in Euro	0,20	0,20
Marktkapitalisierung 31.12. in Mio. Euro	26,9	28,1
WKN/ISIN	600670/DE0006006703	

FONDSGESCHÄFT	2013	2012
Anzahl aufgelegte Pluswertfonds kumuliert	172	170
Gezeichnetes Eigenkapital Institutionelle Kunden in Mio. Euro	97	60
Gezeichnetes Eigenkapital Privatkunden in Mio. Euro	26	28
Anzahl Privatkunden	3.711	3.472

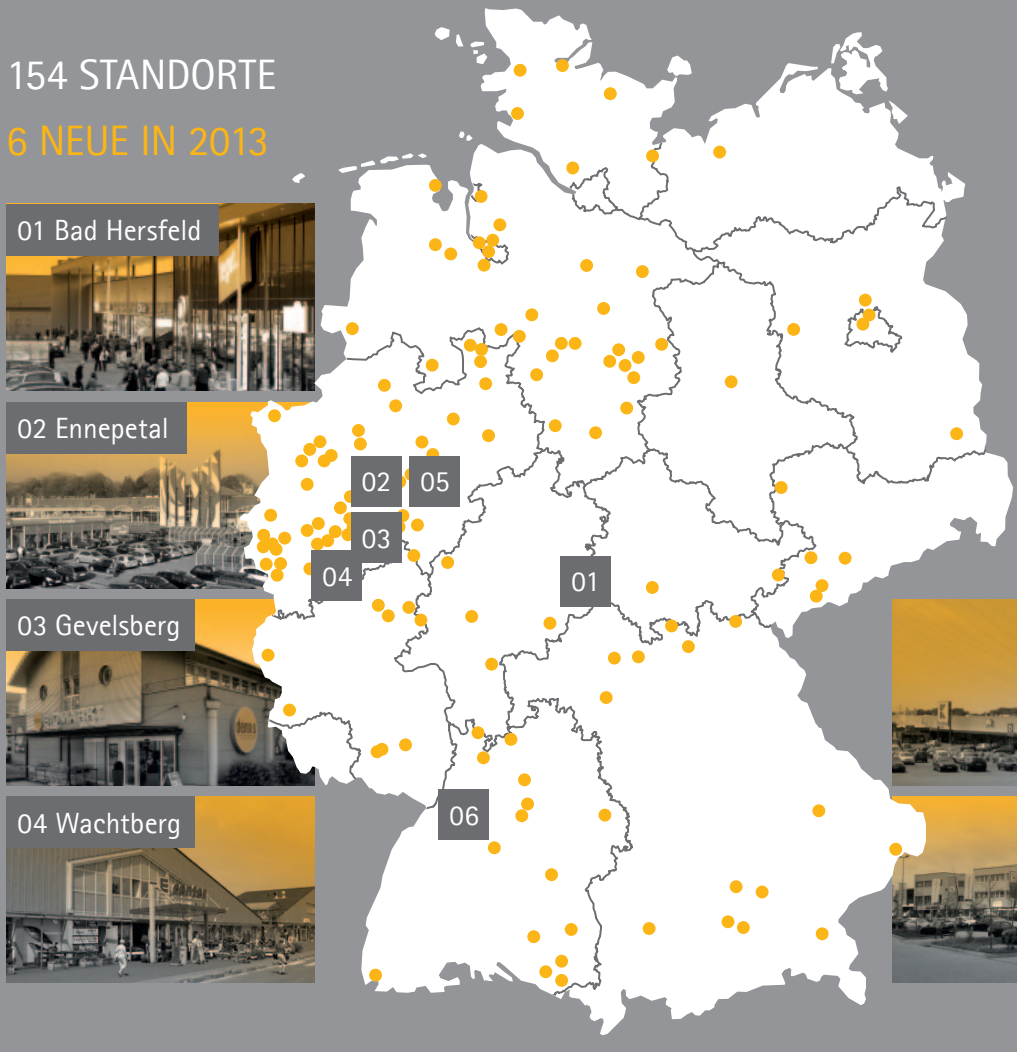
IMMOBILIEN MANAGEMENT	2013	2012
Verwaltetes Immobilien-vermögen in Mrd. Euro	2,4	2,3
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	164,9	159,2
Vermietungsleistung in m²	169.000	136.000

ASSETS UNDER MANAGEMENT

im Zeitraum 2010–2013
in Mrd. EUR

154 STANDORTE

6 NEUE IN 2013



01 Bad Hersfeld

02 Ennepetal

03 Gevelsberg

04 Wachtberg

05 Hagen

06 Bretten

MIETFLÄCHE **1,53** MIO. M²

VERMIETUNGS-QUOTE **97,7** PROZENT

DIE SEGMENTE DER HAHN GRUPPE

BESTANDSMANAGEMENT

Portfolio- und Risiko-Management, Fonds- und Immobilien-Management

2,4 MRD. EURO
Assets under Management

NEUGESCHÄFT

Produkt Management, Akquisition, Revitalisierung/ Projektentwicklung

123 MIO. EURO
eingeworbenes Eigenkapital in 2013

BETEILIGUNGEN

Beteiligungen an aufgelegten Immobilienfonds und Joint Venture-Portfolios

4,7 MIO. EURO
EBIT

Retail Park Hückelhoven

DAS GESCHÄFTSMODELL
DER HAHN GRUPPE

Die Hahn AG ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Die durch die Hahn Gruppe erbrachten **Managementleistungen** decken den gesamten Lebenszyklus und **alle Wertschöpfungsstufen** eines langfristigen Immobilieninvestments ab. Die **immobiliennahen Dienstleistungen** reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Handelsimmobilien.

Die **kapitalmarktnahen Dienstleistungen** beinhalten die Konzeption, Strukturierung und Vermarktung von immobilienbasierten Fonds- und Anlageprodukten sowie das Fonds Management und die Anlegerbetreuung. Der Investor Hahn Gruppe **beteiligt** sich an aufgelegten Immobilienfonds und Joint Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenskongruenz mit den Anlegern zu steigern.

THOMAS KUHLMANN
Mitglied des Vorstands

MICHAEL HAHN
Vorstandsvorsitzender

INHALT

Brief an die Aktionäre 4
Bericht des Aufsichtsrats 7
Erklärung zur Unternehmensführung 11
Corporate-Governance-Bericht 13
Die Aktie 16

01

DIE HAHN GRUPPE

Hahn Gruppe – Mehrwert eines erprobten Geschäftsmodells 20
Highlights aus dem Geschäftsjahr 2013 22
Handelsimmobilien – erfolgreich auch im E-Commerce-Zeitalter 24
Vorstands-Interview 30
Verwaltetes Immobilienvermögen 33

02

DER KONZERN-LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns 38
Wirtschaftsbericht 41
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage 42
Mitarbeiter 50
Nachtragsbericht 50
Chancenbericht 51
Risikobericht 52
Prognosebericht 55
Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten 56
Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich des Konzernrechnungslegungsprozesses 56
Übernahmerelevante Angaben 57
Erklärung zur Unternehmensführung 60
Vergütungsbericht 60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter 61

03

DER KONZERNABSCHLUSS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung 65
Konzernbilanz zum 31.12.2013 66
Entwicklung des Konzerneigenkapitals 68
Konzernkapitalfluss-Rechnung 69
Konzernanhang der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach 70
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers 136

Kurzfassung des Einzelabschlusses (HGB) 137
Glossar 138
Mehrjahresübersicht 140

Finanzkalender 2014, Kontaktdaten und Impressum im Umschlag

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Freunde und Partner unseres Unternehmens,

hinter uns liegt ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013. Begleitet von günstigen Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Finanzmärkten konnten wir an die gute Geschäftsentwicklung des Vorjahres nahtlos anknüpfen. Zugleich haben wir wichtige Schritte unternommen, um ein stabiles Wachstum der Hahn Gruppe sicherzustellen.

GUTE PERFORMANCE IN ALLEN BEREICHEN

Ungeachtet des organisatorischen Aufwands und der eingeschränkten Vertriebstätigkeit, die wir in der zweiten Jahreshälfte aufgrund der Neuerungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) auf uns genommen haben, konnten wir mit einem gezeichneten Eigenkapital von 123 Mio. Euro für unsere Investmentprodukte das beste Platzierungsergebnis der letzten fünf Jahre erzielen. Die Nachfrage institutioneller Investoren lag dabei deutlich über unseren Erwartungen. Die guten Zahlen bestätigen uns in unserer Strategie, auf ein breit diversifiziertes Kundenportfolio zu setzen.

Die Hahn Gruppe konnte im vergangenen Jahr das verwaltete Immobilienvermögen auf 2,4 Mrd. Euro weiter ausbauen. Die überwiegend wiederkehrenden Managementerträge verbesserten sich zudem um 13 Prozent. Der Anstieg der Vermietungsleistung um über 24 Prozent dokumentiert auf eindrucksvolle Weise die gute Leistung unseres Asset Managements. Die sehr hohe Vermietungsquote von 97,7 Prozent über das gesamte verwaltete Immobilienportfolio hinweg spricht für eine sorgfältige Auswahl und die große Werthaltigkeit unserer Immobilieninvestments.

NEUE REGELN AM KAPITALMARKT ERÖFFNEN CHANCEN

Ein bedeutendes Ereignis war die angeführte Umstellung auf das KAGB im Sommer 2013. Als etablierter Investment Manager mit vielen institutionellen Kunden begrüßen wir die damit verbundene, grundsätzliche Professionalisierung der Investmentprodukte. Bereits im vergangenen Jahr haben wir zur Umsetzung der neuen Investmentregeln die Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (im Folgenden „DeWert") gegründet. Die von der DeWert beantragte Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft war ein erster wichtiger Schritt in die neue Welt der regulierten Fondsprodukte. Unsere Ziele sind klar formuliert: Wir setzen weiterhin auf geschlossene Investmentvermögen. Mit speziellen Produkten für einen großen Kreis von Investoren – vom vermögenden Privatkunden bis hin zu großen Versicherungen und Pensionskassen – wollen wir auch in Zukunft vielen Anlegern den Zugang zu renditestarken Handelsimmobilieninvestments eröffnen.

Die Vorbereitungen auf neue regulierte Investmentprodukte laufen deshalb intensiv. In Abhängigkeit der Genehmigungsprozesse wollen wir in den kommenden Monaten die ersten Spezial-Alternative Investment Fonds (AIF) bzw. Publikums-AIF in die Vermarktung bringen. Der Bedarf und die Investorennachfrage sind ohne Zweifel vorhanden. Wir sind davon überzeugt, dass sich aus der aktuellen Neuorientierung des Marktes zusätzliche Wachstumschancen für die Hahn Gruppe ergeben.

SOLIDES KONZERNERGEBNIS WEITER AUSBAUEN

Die gute operative Entwicklung der Hahn Gruppe spiegelt sich auch in der Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns wider. Der Rohertrag verbesserte sich von 17,7 auf 21,5 Mio. Euro. Das Konzernergebnis legte leicht zu auf 2,6 Mio. Euro. Die finanzielle Stärke der Hahn Gruppe hat sich ebenfalls positiv entwickelt. So lag die Eigenkapitalquote zum Jahresende 2013 bei 35,1 Prozent, nach 30,5 Prozent im Vorjahr. Die Verschuldung wurde abgebaut und der Konzern hat zusätzlichen Handlungsspielraum für wertbringende Investitionen gewonnen. Auf Ebene des HGB-Einzelabschlusses sind diese Fortschritte in der Ertragsentwicklung noch nicht vollständig sichtbar, weshalb wir in diesem Jahr keine Dividende ausschütten können.

Für die Zukunft stehen die Zeichen auf Wachstum und Wandel. Die Hahn Gruppe wird dabei unverändert auf das attraktive Segment „großflächige Handelsimmobilien" setzen, aber sich an die Regulierung der Märkte anpassen. Als Asset und Investment Manager, der sich wie kein Zweiter auf diese Immobilienart spezialisiert hat, wollen wir unsere führende Marktposition weiter ausbauen. Mit neuen Fondsprodukten, einer stetigen Zunahme der wiederkehrenden Erträge aus Management und Beteiligungen sowie zusätzlichen institutionellen Partnerschaften erwarten wir für 2014 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung.

Wir danken Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen!

Michael Hahn
Vorstandsvorsitzender

Thomas Kuhlmann
Mitglied des Vorstands

3.711
Privatkunden

169.000 M²
Vermietungsleistung in 2013

Fachmarktzentrum
Bad Hersfeld

BERICHT DES AUFSICHTSRATS
DER HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG
Für das Geschäftsjahr 2013
an die Hauptversammlung

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch im Geschäftsjahr 2013 konnte die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG) als auch der Konzern an die Erfolge der vergangenen beiden Jahre anknüpfen und das Konzernergebnis gegenüber dem Vorjahr sogar leicht verbessern.

Vorstand und Aufsichtsrat haben dabei eng zusammengearbeitet und der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Maßnahmen überwacht. Er war in sämtliche Entscheidungen von grundlegender Bedeutung rechtzeitig und unmittelbar eingebunden. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat regelmäßig umfassend und zeitnah sowohl schriftlich als auch mündlich über wesentliche Aspekte der Geschäftsentwicklung und informierte ihn über die Unternehmensstrategie sowie über die Risiken und deren Management. Dabei erläuterte er ihm auch jeweils ausführlich Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung. Auch außerhalb der Sitzungen standen die Mitglieder des Aufsichtsrats dem Vorstand beratend zur Verfügung. Insbesondere war der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand regelmäßig in Kontakt und hat sich mit ihm über die Strategie und über aktuelle Fragen zur Geschäftsentwicklung beraten.

Insgesamt fanden im Berichtsjahr 2013 vier Sitzungen des Prüfungsausschusses und sieben Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon vier Sitzungen vor Ort und drei Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen. Der Aufsichtsrat hat sieben Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Der Nominierungsausschuss tagte im Berichtsjahr nicht. Alle Sitzungen des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses fanden bis auf wenige Ausnahmen in vollständiger Besetzung statt.

In den turnusmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats wurden nach jeweiliger Vorbereitung durch den Prüfungsausschuss die Umsatz- und Ergebnisentwicklung der Gesellschaft, die Finanzlage, die Themen des Risikomanagements und der Compliance erörtert. Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Aufsichtsrats waren insbesondere der jeweilige Stand der Abwicklung von neu zu platzierenden geschlossenen Immobilienfonds und des Luxemburger Fonds HAHN FCP-FIS-German Retail Fund. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat auch regelmäßig über den Stand der Vermietungen und den Verlauf der wesentlichen Beteiligungen. Besonderes Augenmerk galt der Information des Vorstands über den jeweils aktuellen Stand der Vorbereitungen für den Erhalt einer Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht für eine neu gegründete Tochtergesellschaft der Hahn AG, um sogenannte Spezial- und Publikums-Alternative Investment-Fonds für Privatkunden und semi-professionelle Anleger im Segment Immobilien nach dem im Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuch nachhaltig auflegen und verwalten zu können. Zudem wurde regelmäßig auch der Ankauf von Immobilien bzw. Anteilen an Immobiliengesellschaften beraten, soweit diese zustimmungspflichtige Geschäfte des Aufsichtsrats betrafen.

Der Aufsichtsrat befasste sich im Jahr 2013 weiterhin mit dem Stand der von den ehemaligen Vorständen, Herrn Bernhard Schoofs und Herrn Norbert Kuhn, erhobenen Zahlungsklagen sowie der von Herrn Bernhard Schoofs erhobenen Feststellungsklage gegenüber der Gesellschaft vor dem Landgericht Köln sowie der von der Gesellschaft erhobenen Widerklagen, die auf Schadensersatz wegen Verletzung der Geschäftsführungspflichten der ehemaligen Vorstände gerichtet sind. Mit im Dezember ergangenen Urteil des Landgerichts Köln wurde den Klagen zum größten Teil stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Der Aufsichtsrat hat im Januar 2014 beschlossen, gegen dieses Urteil Berufung einzulegen.

Daneben befasste sich der Aufsichtsrat mit Geschäften zwischen der Gesellschaft einerseits und Aufsichtsrat- oder Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmen andererseits, da es für diese Geschäfte nach den Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf. Der Aufsichtsrat stimmte aus strategischen Gründen dem Ankauf eines von Frau Andrea Hahn gehaltenen Anteils an der Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG sowie dem Ankauf von Anteilen an einer weiteren Objektgesellschaft, die von einer Gesellschaft von Herrn Michael Hahn gehalten wurden, zu marktgerechten Kaufpreisen zu. Ebenso erteilte er die Zustimmung zur Gewährung eines Darlehens an eine (Enkel-)Tochtergesellschaft von einem Verwandten zweiten Grades eines Aufsichtsratsmitglieds zu marktüblichen Konditionen und Sicherheiten.

In der Bilanzsitzung am 26. März 2013 billigte der Aufsichtsrat im Anschluss an die Sitzung des Prüfungsausschusses nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Themen mit dem Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, den Konzernabschluss nach IFRS sowie den handelsrechtlichen Jahresabschluss der AG jeweils zum 31. Dezember 2013. Er befasste sich in dieser Sitzung auch mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex und beschloss die Neufassung der Corporate Governance-Erklärung.

In schriftlichen Umlaufverfahren verabschiedete der Aufsichtsrat am 22. April 2013 die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2013 und genehmigte im Mai 2013 den Verkauf des Itter-Karrées in Hilden an einen institutionellen Investor, nachdem die Hahn Gruppe diese beim Kauf im Jahr 2012 leerstehende ehemalige Hertie-Immobilie umfassend revitalisiert und zu einem modernen Einkaufszentrum mit einem attraktiven Mietermix wieder aufgewertet hat.

Im Juli und Anfang August hat sich der Aufsichtsrat mit der von einem Aktionär, Herrn Heinrich Nave, vor dem Landgericht Köln erhobenen Nichtigkeits- und Anfechtungsklage befasst, die auch hilfsweise auf Feststellung der Nichtigkeit bzw. höchst hilfsweise auf Feststellung der Unwirksamkeit der in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 5. Juni 2013 gefassten Beschlüsse zur Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2012 und zur Wahl der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013 gerichtet war. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, aus Opportunitätsgründen die Verteidigungsbereitschaft in diesem Rechtsstreit gegenüber dem Gericht nicht zu erklären, woraufhin durch Versäumnisurteil des Landgerichts Köln vom 20. August 2013 die genannten Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten für nichtig erklärt wurden.

Das Amtsgericht Köln bestellte auf gemeinsamen Antrag des Vorstands und des Aufsichtsrats am 23. August 2013 Frau Bärbel Schomberg sowie Herrn Wolfgang Erbach zu weiteren Mitgliedern des Aufsichtsrats für die Zeit bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung.

Unter Aufhebung der bestehenden Bestellung fasste der Aufsichtsrat in seiner Sitzung im Dezember den Beschluss, Herrn Kuhlmann erneut für fünf Jahre als Mitglied des Vorstands zu bestellen. Er beschloss die Konditionen des zu verlängernden Vorstandsanstellungsvertrags nach vorheriger Erörterung und Festlegung der Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung. In der Dezember-Sitzung genehmigte der Aufsichtsrat nach vorheriger Empfehlung des Prüfungsausschusses die Planung für das Jahr 2014 und befasste sich auch mit der Langfristplanung.

Gemeinsam mit dem Vorstand und der HAHN-Holding GmbH beantragte der Aufsichtsrat, auf Empfehlung des Prüfungsausschusses Anfang Januar 2014, die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2013 zu bestellen, deren Unabhängigkeit zuvor geprüft wurde.

DR. REINHARD FREIHERR VON DALWIGK
Aufsichtsratsvorsitzender

In der nachfolgend beschriebenen Bilanzsitzung am 24. März 2014 hat sich der Aufsichtsrat erneut mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst und turnusmäßig gemeinsam mit dem Vorstand die Neufassung der Corporate Governance-Erklärung beschlossen, die in der Erklärung zur Unternehmensführung ab Seite 11 abgedruckt ist. Bestandteil dieser Erklärung zur Unternehmensführung ist auch der ebenfalls in der Sitzung am 24. März 2014 beschlossene Inhalt des Corporate-Governance-Berichts, auf den verwiesen wird.

JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2013

Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf („Ernst & Young"), hat auf Basis ihrer gerichtlichen Bestellung den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss jeweils zum 31. Dezember 2013 mit den Lageberichten für die Hahn AG und den Konzern geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss der Hahn AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Gemäß der Befreiungsvorschrift des § 315 a HGB wurde auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet.

Die Bilanz-Aufsichtsratssitzung und zuvor die Sitzung des Prüfungsausschusses fand am 24. März 2014 unter Teilnahme der Abschlussprüfer statt. In diesen Sitzungen wurden die Jahresabschlussunterlagen mit Vorstand und Abschlussprüfer erörtert und ausführlich behandelt. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen und stand Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Der Abschlussprüfer berichtete insbesondere darüber, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines Risikoüberwachungs- und Risikomanagementsystems in geeigneter Weise getroffen hat und dass dieses geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Schwerpunkte der Prüfung waren daneben u. a. die Erst- und Entkonsolidierungen im Rahmen der Platzierung der Pluswertfonds Übach-Palenberg, Jever, Bad Hersfeld sowie Friedrichshafen sowie des Verkaufs des sog. Itter-Karrées in Hilden, die Abwicklung der Immobilientransaktionen in den HAHN FCP, die Entwicklung des RREBO-Joint Ventures sowie die Bewertung der von der Gesellschaft gehaltenen Fondsanteile und Forderungen. Nach Beratung auch der Ausführungen des Vorstands in den Lageberichten und eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernjahresabschlusses, des Lageberichts sowie des Konzernlageberichts schloss sich der Aufsichtsrat nach Empfehlung des Prüfungsausschusses dem Ergebnis der Prüfung durch den Jahresabschlussprüfer an, erhob keine Einwände und billigte den Jahres- und Konzernabschluss. Damit war der Jahresabschluss festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands, keine Dividende auszuschütten, hat sich der Aufsichtsrat nach Prüfung angeschlossen.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT 2013

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, prüfte den vom Vorstand nach § 312 AktG erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht") und stand auch zu Erläuterungen in der Sitzung des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats am 24. März 2014 zur Verfügung.

Der Abschlussprüfer hat nach dem Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht nicht erhoben. Er erteilte daher folgenden Bestätigungsvermerk:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind."

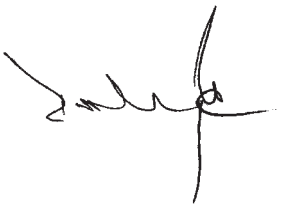
Der Aufsichtsrat stimmte nach eigener Prüfung des Abhängigkeitsberichts insbesondere auf Vollständigkeit und Richtigkeit dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zu und erhob gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Abhängigkeitsberichts keine Einwände.

WECHSEL IN DEN GREMIEN

Mit Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 23. August 2013 wurden Frau Bärbel Schomberg als auch Herr Wolfgang Erbach zu weiteren Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt. Herr Dr. Reinhard von Dalwigk schied am 3. September 2013 aus dem Prüfungsausschuss aus. Die Besetzung der Ausschüsse blieb im Übrigen unverändert.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erbrachten Leistungen und ihr hohes Engagement im Geschäftsjahr 2013.

Für den Aufsichtsrat



Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk
Vorsitzender
Bergisch Gladbach, 24. März 2014

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB) enthält neben der Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat nach § 161 AktG auch Angaben zu Unternehmensführungspraktiken und die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen. Ebenfalls ist der Corporate-Governance-Bericht Bestandteil dieser Erklärung.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG (STAND: 24. MÄRZ 2014)

Vorstand und Aufsichtsrat haben im März 2014 folgende Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG beschlossen:

„Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG erklären gemäß § 161 AktG, dass bei der Gesellschaft seit der letzten Entsprechenserklärung vom 26. März 2013 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK") in der Fassung vom 15. Mai 2012 bis zur Bekanntmachung der Neufassung des DCGK im Bundesanzeiger am 10. Juni 2013 sowie den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 13. Mai 2013 ab dessen Bekanntmachung im Bundesanzeiger am 10. Juni 2013 mit Ausnahme jeweils der Ziffern 5.4.1 Absätze 4 bis 6 entsprochen wurde und auch zukünftig mit der vorgenannten Ausnahme den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 13. Mai 2013 entsprochen wird.

ERLÄUTERUNGEN

Ziffer 5.4.1 Absätze 4 bis 6 der genannten Fassungen des DCGK enthalten die Empfehlung, dass der Aufsichtsrat bei seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen eines jeden Kandidaten zum Unternehmen, den Organen der Gesellschaft und einem wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionär offenlegt. Die Gesellschaft erfüllt die gesetzlichen Angabepflichten bei Wahlvorschlägen eines Aufsichtsratskandidaten an die Hauptversammlung. Außerdem legt sie die Beziehungen zu nahestehenden Personen nach den gesetzlichen Vorgaben im Geschäftsbericht offen. Die genannte Empfehlung des DCGK ist nach Einschätzung des Vorstands und des Aufsichtsrats nach Inhalt und Umfang nicht hinreichend bestimmt. Deshalb hält sich die Gesellschaft aus Gründen der Rechtssicherheit von Wahlen zum Aufsichtsrat bei Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung ausschließlich an die gesetzlichen Vorgaben."

Die aktuelle Entsprechenserklärung sowie die Entsprechenserklärungen der letzten fünf Jahre sind im Internet dauerhaft zugänglich unter www.hahnag.de/investor-relations/corporate-governance.html

ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

Die Aktionäre nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung wahr. Die jährliche Hauptversammlung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG findet in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahres statt. Den Vorsitz in der Hauptversammlung führt der Aufsichtsratsvorsitzende. Die Hauptversammlung entscheidet über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben (unter anderem: Wahl der Aufsichtsratsmitglieder, Änderung der Satzung, Gewinnverwendung, Kapitalmaßnahmen). Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG untersteht der dualen Kontrolle durch Vorstand und Aufsichtsrat.

Die zentrale Aufgabe des Aufsichtsrats besteht in der Bestellung und der intensiven Beratung und Überwachung des Vorstands. Der Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG bestand zum 31. Dezember 2013 aus sechs Mitgliedern, die – bis auf die Mitglieder Frau Bärbel Schomberg und Herr Wolfgang Erbach, die am 23. August 2013 gerichtlich bestellt wurden - von den Aktionären in den vergangenen Hauptversammlungen in Form der Einzelwahl gewählt worden waren. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

Nach § 5 der Satzung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG bestimmt der Aufsichtsrat die Mitglieder des Vorstands. Der Aufsichtsrat entscheidet, wie viele Mitglieder der Vorstand haben soll (laut Satzung mindestens zwei), ob es einen Vorsitzenden geben soll, benennt diese und beschließt, ob stellvertretende Mitglieder oder ein stellvertretender Vorsitzender bestellt werden sollen. Im Geschäftsjahr 2013 bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern, Herrn Michael Hahn als Vorsitzender und Herrn Thomas Kuhlmann. Der Aufsichtsrat genehmigt die Geschäftsordnung für den Vorstand und legt die Arten zustimmungsbedürftiger Geschäfte fest. Nebentätigkeiten eines Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Die beiden Vorstände der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG führen die Geschäfte in gemeinschaftlicher Verantwortung im Rahmen der aktienrechtlichen Vorschriften unter Bindung an das Interesse und die geschäftspolitischen Grundsätze des Unternehmens und nach Maßgabe einer Geschäftsordnung. Die Zuständigkeiten der einzelnen Vorstandsmitglieder ergeben sich aus dem Geschäftsverteilungsplan. Der Vorstand beschließt in allen Angelegenheiten grundsätzlicher Art oder von wesentlicher finanzieller Bedeutung gemeinsam.

Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung und der Lage des Konzerns und seiner Gesellschaften sowie über die Unternehmensstrategie. Über Ereignisse von besonderer Bedeutung berichtet der Vorstandsvorsitzende dem Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich. Zustimmungspflichtige Geschäfte und Maßnahmen werden dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt. Ebenso werden sich ergebende Interessenskonflikte offengelegt. Die Beschlussanträge werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats grundsätzlich zwei Wochen vor der Sitzung schriftlich mitgeteilt, eine ausführliche schriftliche Unterlage erhält der Aufsichtsrat ebenfalls grundsätzlich zwei Wochen vor seiner Sitzung. Von der Möglichkeit, Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren zu fassen, wird in Fällen Gebrauch gemacht, die besonders eilbedürftig sind.

Der Vorstand nimmt grundsätzlich an allen Sitzungen des Aufsichtsrats teil, berichtet schriftlich und mündlich zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und Beschlussvorlagen und beantwortet die Fragen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder.

Es bestehen derzeit zwei Ausschüsse des Aufsichtsrats, die seine Arbeit vorbereiten und ergänzen sollen: Es ist ein Prüfungsausschuss eingerichtet, der sich mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems und der Abschlussprüfung sowie der Compliance befasst. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses steht den Abschlussprüfern als Ansprechpartner zur Verfügung und die Abschlussprüfer berichten dem Prüfungsausschuss über das Ergebnis ihrer Prüfung. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Daneben besteht ein Nominierungsausschuss, der die Entscheidung zum Vorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl der Aufsichtsratsmitglieder vorbereitet. Weitere Einzelheiten der Corporate Governance Praxis können Sie dem sich anschließenden Corporate Governance Bericht entnehmen, der gleichzeitig Bestandteil dieser Erklärung zur Unternehmensführung ist.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erläutert jedes Jahr die Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse in seinem Bericht an die Aktionäre und in der Hauptversammlung.

Bezüglich weiterer Informationen zur aktuellen Besetzung des Aufsichtsrats, seiner Ausschüsse und des Vorstands sowie deren Änderungen der Besetzung im Geschäftsjahr 2013 wird zudem als Bestandteil dieser Erklärung zur Unternehmensführung auf die Angaben im Anhang des Konzernabschlusses unter X. 6. verwiesen, der ebenfalls als Bestandteil des Jahresabschlusses unter www.hahnag.de öffentlich zugänglich ist.

CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG entspricht mit einer Ausnahme sämtlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013. Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 24. März 2014 hat der Aufsichtsrat nach eingehender Beratung die in der Erklärung zur Unternehmensführung aufgeführte Entsprechenserklärung gemeinsam mit dem Vorstand verabschiedet, die Bestandteil dieses Berichts ist. Diese Erklärung wird auch auf der Internetseite veröffentlicht und fünf Jahre, wie auch jeweils die vergangenen Erklärungen, 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 Interessenskonflikte werden berücksichtigt. Der Aufsichtsrat hat die Berücksichtigung der potenziellen Interessenskonflikte dahingehend konkretisiert, dass dem Aufsichtsrat nicht mehr als die Hälfte unabhängiger Mitglieder angehören sollen. Ein Aufsichtsratsmitglied ist im Sinne dieser Zielsetzung insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenskonflikt begründen kann.

Folgendes ist zum Stand der Umsetzung zu berichten: Die vom Aufsichtsrat festgelegten Ziele für seine Zusammensetzung sind bisher umgesetzt, nachdem nunmehr Frau Bärbel Schomberg als Mitglied des Aufsichtsrats gerichtlich – zumindest bis zur Beendigung der nächsten ordentlichen Hauptversammlung – bestellt wurde. Sie ist nach den vom Aufsichtsrat festgelegten Kriterien qualifiziert, da sie über ein gutes Know-how in der Einzelhandelsimmobilienbranche verfügt.

Die Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats ist im Anhang des Konzernabschlusses unter X. 6. näher dargestellt, auf den verwiesen wird.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat eine Vermögensschaden-Haftpflicht-Gruppenversicherung für Organmitglieder und bestimmte Mitarbeiter des Konzerns abgeschlossen, die jährlich abgeschlossen bzw. verlängert wird. Die Versicherung deckt das persönliche Haftungsrisiko für den Fall der Inanspruchnahme dieses Personenkreises bei Ausübung seiner Tätigkeit ab. In der Police ist für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats ein den Vorgaben des Aktiengesetzes und des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprechender Selbstbehalt enthalten.

Mitglieder, die dem Aufsichtsrat am 31. Dezember 2013 angehörten, hielten zu diesem Stichtag insgesamt 73.789 Aktien. Dies entspricht 0,57 Prozent des Grundkapitals der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Mitglieder des Vorstands hielten zum selben Tag direkt oder indirekt insgesamt 8.263.606 Aktien. Dies entspricht 63,56 Prozent. Beziehungen und Geschäfte zu nahe stehenden Unternehmen und Personen sind im Anhang des Konzernabschlusses unter X. 1. dargestellt.

VERGÜTUNGEN AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten nach der Satzung eine nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Grundvergütung von 20 TEuro. Diese Grundvergütung erhöht sich für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats auf 70 TEuro und für den Stellvertreter auf 35 TEuro. Als zusätzliche mit der Grundvergütung zahlbare jährliche Ausschussvergütung erhalten Mitglieder des Prüfungsausschusses 5 TEuro und Mitglieder anderer Ausschüsse des Aufsichtsrats – ausgenommen des Nominierungsausschusses – 2,5 TEuro. Die Ausschussvergütung erhöht sich für den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses auf 15 TEuro, für das Amt als Vorsitzender eines anderen Ausschusses auf 5 TEuro. Gehört ein Mitglied des Aufsichtsrats mehreren Ausschüssen an, so errechnet sich die Ausschussvergütung nur nach der Mitgliedschaft und derjenigen Funktion (Vorsitz oder einfache Mitgliedschaft), die höher vergütet wird. Aufsichtsratsmitglieder, die nicht während eines vollen Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat bzw. einem Ausschuss angehört oder eine mit einer erhöhten Vergütung verbundene Funktion als Vorsitzender oder stellvertretender Vorsitzender inne gehabt haben, erhalten die jeweilige Vergütung zeitanteilig. Dies gilt entsprechend für den Fall, dass sie die mit einer erhöhten Vergütung verbundene Funktion als Vorsitzender oder stellvertretender Vorsitzender nicht während eines vollen Geschäftsjahres innehatten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten angemessene Auslagen und die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer, falls sie diese gesondert in Rechnung stellen können, erstattet. Ebenso stellt die Hahn AG den Mitgliedern eine D & O-Versicherung nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

VORSTANDSVERGÜTUNG

Die Verträge der Vorstände sehen neben dem in zwölf gleichen Raten zu zahlenden Festgehalt die Überlassung eines Dienstwagens vor. Darüber hinaus trägt die Gesellschaft für den Vorstand Thomas Kuhlmann im Rahmen des lohnsteuerlich steuerfrei Zulässigen den Arbeitgeberzuschuss für die abgeschlossene Direktversicherung sowie einen Arbeitgeberzuschuss zur Pensionskasse. Weiterhin sind für die Mitglieder des Vorstands zusätzlich zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantiemen vorgesehen, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr erzielten Ergebnis gewährt werden. Die Tantieme berechnet sich nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (=EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Sie betrug für das Geschäftsjahr 2013 bei Herrn Hahn und Herrn Kuhlmann 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 6 Mio. Euro der Gesellschaft übersteigt; diese Regelung gilt für Herrn Hahn weiter fort. Ab dem Geschäftsjahr 2014 berechnet sich die Tantieme für Herrn Kuhlmann nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (=EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und beträgt 8 Prozent bezogen auf denjenigen Teil dieses Ergebnisses, der € 4 Mio. übersteigt, und 10 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der € 5 Mio. übersteigt. Der Anspruch auf Auszahlung der ermittelten Tantieme entsteht für die Mitglieder des Vorstands jeweils wie folgt: 49 Prozent dieser Tantieme entsteht 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. Euro nicht 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. Euro nicht 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. Euro nicht übersteigt. Dieser Auszahlungsanspruch auf die verbleibende Tantieme entsteht zum 31. März des dritten Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das zweite Folgejahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung zur Auszahlung fällig.

Die Vergütung der Vorstände weist insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Bestandteile betragsmäßige Höchstgrenzen auf. Bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund entsprechen die Zahlungen an den Vorstand einschließlich Nebenleistungen maximal dem Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen (Abfindungs-Cap) und überschreiten nicht die Vergütung für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags. Für die Berechnung des Abfindungs-Caps wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und ggf. auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt.

Im Fall des Versterbens des Vorstands Thomas Kuhlmann erhält die Witwe oder im Fall ihres Vorversterbens die Kinder des Vorstands ein Sterbegeld in Höhe der monatlichen Festvergütung über einen Zeitraum von 6 Monaten, längstens jedoch bis zum Zeitraum der regulären Beendigung des Anstellungsvertrags. In dem Fall der Ausübung eines Sonderkündigungsrechts infolge eines Kontrollwechsels erhält der Vorstand Thomas Kuhlmann den Wert von 2 Jahresgesamtvergütungen, nicht jedoch mehr als die Restlaufzeit des Vorstandsvertrags.
Die Hahn AG stellt den Mitgliedern eine D & O - Versicherung nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

Für das Geschäftsjahr 2013 sind jeweils keine Tantiemeansprüche entstanden.

Weitere Einzelheiten zu den Vergütungen der Aufsichtsräte und des Vorstands sind individualisiert im Konzernabschluss unter X. 1. 2. angegeben, dessen Angaben insoweit Bestandteil dieses Corporate Governance-Berichts sind.

Ebenso enthält die Erklärung zur Unternehmensführung Angaben zu den Praktiken des Unternehmens.

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
März 2014

Für den Aufsichtsrat
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk
Aufsichtsratsvorsitzender

Vorstand
Michael Hahn (Vorsitzender)
Thomas Kuhlmann

DIE AKTIE

STABILER AUFWÄRTSTREND AN DEN LEITBÖRSEN

Das Börsenjahr 2013 verlief ähnlich erfreulich wie in 2012. Viele Marktteilnehmer erwarteten nach den starken Zugewinnen des Vorjahres eine längere Seitwärtsbewegung oder gar Korrektur am Aktienmarkt. Stattdessen waren an den großen internationalen Handelsplätzen abermals zweistellige Zuwachsraten zu verzeichnen. Die Kursentwicklungen verliefen in einem überwiegend stabilen Aufwärtstrend, ohne größere Kursrücksetzer. So endete der DAX-30 das Jahr mit einem Schlussstand von 9.552 Indexpunkten um rund 25,5 Prozent über dem Vorjahr und nur knapp unter seinem kurz zuvor erreichten historischen Höchststand von 9.594 Punkten. Noch besser als Standardaktien entwickelten sich die deutschen Nebenwerte. Die Indizes MDAX und SDAX legten innerhalb eines Jahres um rund 39,1 bzw. 29,3 Prozent zu. Auch im internationalen Vergleich zeigte der deutsche Aktienmarkt eine überdurchschnittliche Performance, die nur von wenigen ausländischen Börsen übertroffen wurde.

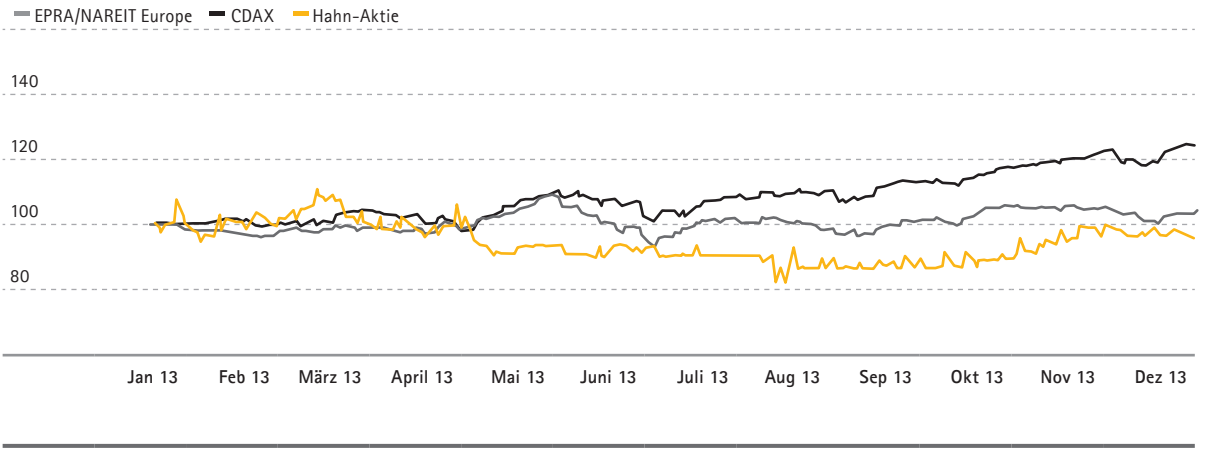
Die wichtigsten äußeren Faktoren, die diesen Kursanstieg begleiteten, waren zum einen die lockere Geldpolitik der europäischen und internationalen Notenbanken sowie zum anderen eine leichte Beruhigung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone. So verzichtete Irland als erstes der vier gestützten Krisenländer zum Jahresende auf den Schutz durch den Euro-Rettungsschirm. Gute Unternehmensnachrichten an breiter Front taten ihr Übriges, um die Stimmung der Börsianer in Deutschland zu beflügeln.

HAHN-AKTIE MIT LEICHTEM KURSRÜCKGANG

Trotz der guten Kursentwicklung der breiten Aktienmärkte hatten es deutsche Immobilienaktien in 2013 relativ schwer. Der DIMAX, der als Index den Gesamtmarkt deutscher börsennotierter Immobiliengesellschaften repräsentiert, verzeichnete einen Kursrückgang um 1,8 Prozent. Der Branchenindex EPRA/NAREIT Europe, der die Kursentwicklung der größten europäischen Aktiengesellschaften nachvollzieht, verbesserte sich im selben Zeitraum zumindest um 5,5 Prozent.

Die Hahn-Aktie erreichte zu Jahresbeginn mit 2,40 Euro ihren Jahreshöchststand. Trotz einer planmäßigen Geschäftsentwicklung des Konzerns ging der Kurs der Aktie bis in den Sommer hinein zurück und erreichte am 26. August mit 1,76 Euro seinen Tiefststand. Die danach einsetzende Erho-

KURSVERLAUF DER HAHN-AKTIE; INDEXIERT



lungsbewegung – auch hier begleitet von einem prognosegemäßen Geschäftsverlauf der Hahn Gruppe - führte die Aktie auf einen Jahresschlussstand von 2,07 Euro. Gegenüber dem Schlusskurs des Vorjahres stellte dieser allerdings einen leichten Rückgang um 4,2 Prozent dar.

KEINE DIVIDENDENZAHLUNG FÜR 2013

Die Hahn AG wird auch für das Geschäftsjahr 2013 keine Dividende ausschütten, da nach HGB kein Bilanzgewinn erzielt wurde. Die zukünftige Ausschüttungspolitik zielt darauf ab, die Eigenkapitalbasis weiter zu stärken. Durch die Thesaurierung von Erträgen wollen wir die Möglichkeit erhalten, das Wachstum des Unternehmens verstärkt durch eigene Mittel voranzutreiben und die Bilanzrelationen weiter zu verbessern. Auf diesem Wege schaffen wir langfristig den größten Mehrwert für unsere Aktionäre.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG liegt bei 13.001.430 Euro bzw. 13.001.430 Aktien. Michael Hahn und Familie hielten am 31. Dezember 2013 direkt bzw. indirekt über die HAHN-Holding GmbH insgesamt 65,86 Prozent der ausstehenden Aktien. Weitere 25,51 Prozent des Grundkapitals werden gemäß der veröffentlichten Stimmrechtsmitteilungen von den Aktionären Felicitas Hamm, geborene Loh, und Götzen Vermögensverwaltung GbR über einen Poolvertrag gehalten. Nach Definition der Deutschen Börse errechnet sich so ein Free Float in Höhe von 8,63 Prozent der ausstehenden Aktien.

KREDITRATING A- BESTÄTIGT

Die Hahn Gruppe ist Emittent einer im Jahr 2012 begebenen Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 20 Mio. Euro. Im Rahmen der Notierung am Düsseldorfer Mittelstandsmarkt wurde durch die Hahn Gruppe ein Kreditrating beauftragt, welches jedes Jahr erneuert wird. Die Ratingagentur Scope hat für die Hahn-Anleihe im Jahr der Börseneinführung ein Anleiherating von A- vergeben. Am 4. September 2013 wurde dieses Bondrating bestätigt. Die Benotung A- bescheinigt der Hahn-Anleihe eine gute Güte und ein geringes Ausfallrisiko. Ausgestattet mit einem Zinskupon von 6,25 Prozent und einem Emissionspreis von 100 Prozent wurde die Hahn-Anleihe zum Jahresende 2013 bei einem Kurs von 106 Prozent gehandelt.

KAPITALMARKTKOMMUNIKATION WEITER IM FOKUS

Im Rahmen der Investor-Relations-Aktivitäten legen wir großen Wert darauf, unsere Aktionäre transparent und aktuell mit Informationen zu versorgen. Alle Marktteilnehmer werden auf elektronischem Wege über die wichtigen Entwicklungen im Hahn-Konzern auf dem Laufenden gehalten. Neben der quartalsweisen Finanzberichterstattung geben wir regelmäßig weitere Unternehmensnachrichten heraus und fördern das Verständnis für den Handelsimmobilienmarkt durch die halbjährliche Publikation von Marktstudien. Im Herbst präsentierte der Vorstand die Unternehmensaktivitäten und die Hahn-Anleihe auf dem Eigenkapitalforum in Frankfurt. Die Veranstaltung war ein idealer Ort für den persönlichen Dialog mit professionellen Anlegern, die sich für Aktien- oder Anleihen-Investments interessieren.

AKTIONÄRSSTRUKTUR (STAND: 15.02.2014)

*gemäß Definition Deutsche Börse

		2013	2012
Jahresabschlusskurs	in Euro	2,07	2,16
Höchstkurs	in Euro	2,40	2,28
Tiefstkurs	in Euro	1,76	1,67
Anzahl der Aktien	in Stück	13.001.430	13.001.430
Marktkapitalisierung	in Mio. Euro	26,9	28,1
Ergebnis je Aktie	in Euro	0,20	0,20
WKN/ISIN		600 670/DE0006006703	
Börsensegment		General Standard	
Designated Sponsor		Schnigge	
Haupthandelsplatz		XETRA	
Weitere Börsenplätze		Berlin-Bremen, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart	
Erstnotiz		30.10.2006	

EINKAUFEN DARF FREUDE BEREITEN.

01

Wer im stationären Handel einkauft, sucht mehr als nur die richtige Ware. Viele Kunden legen zunehmend Wert auf Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität. Statt die notwendigen Besorgungen als lästig zu empfinden, darf der Einkauf durchaus Erlebnisqualität mitbringen. Der Handel stellt sich auf diesen Trend ein. Selbst preisorientierte Einzelhändler sehen inzwischen die Notwendigkeit für eine attraktive Produktpräsentation und höherwertige Ladengestaltung. Die Handelsimmobilie leistet ihren wichtigen Beitrag: Ansprechende Architektur, barrierefreie Zugänge, ein großzügiges Parkplatzangebot sowie ggf. ein Center Management, welches die Vermarktung vor Ort koordiniert und Kundenveranstaltungen ausrichtet.

Bei uns stehen **die Immobilie** und **der Mensch** im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir maximieren den Wert aller Beteiligten durch unsere tägliche **Wertarbeit mit Handelsflächen**.

87 PROZENT
der Kunden legen beim Einkauf Wert auf Einkaufsatmosphäre*

65 PROZENT
nutzen zum Shoppen überwiegend das Auto*

21 PROZENT
wünschen sich mehr Veranstaltungen und Events im Fachmarktzentrum*

* Hahn-Kundenbefragung bei 600 Besuchern von Hahn-Fachmarktzentren, Sommer 2013

DIE IMMOBILIE

Bodensee-Center Friedrichshafen

DIE MENSCHEN

WERTARBEIT MIT HANDELSFLÄCHEN

DIE HAHN GRUPPE

HAHN GRUPPE – MEHRWERT EINES ERPROBTEN GESCHÄFTSMODELLS

Die Hahn Gruppe ist seit über 30 Jahren ein erfolgreicher Asset Manager von Einzelhandelsimmobilien. Mit unseren immobilien- und kapitalmarktnahen Dienstleistungsbausteinen erreichen wir den bestmöglichen Ertrag für unsere privaten und institutionellen Anleger. Unsere langfristigen strategischen Ziele weisen den Weg zu einer nachhaltigen Steigerung von Umsatz und Ertrag, um den Unternehmenswert zu steigern.

ECKPFEILER UNSERER UNTERNEHMENSSTRATEGIE

SPEZIALISIERUNG

Die Hahn Gruppe setzt auf Spezialisierung, schon seit über 30 Jahren. Wir fokussieren unsere Immobilienkompetenz auf den Einzelhandel und folgen damit den Bedürfnissen nationaler und internationaler Investoren, die eine hohe regionale und fachliche Expertise ihres Immobilien Managers einfordern.

MAXIMALE WERTSCHÖPFUNG

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

FULL-SERVICE IM FONDSGESCHÄFT

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

WACHSTUM DURCH AUSBAU DES VERWALTETEN VERMÖGENS

Das Managementmodell der Hahn Gruppe ist von den Grundstrukturen beliebig skalierbar. Wachstum erfolgt über die Anbindung neuer Immobilien für unsere Kunden, die dann zu einer nachhaltigen Steigerung der Erträge aus dem Immobilien- und Fonds-Management führt.

SPEZIALISIERUNG AUF DEN GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL

- Einkaufszentren/Fachmarktzentren ab 5.000 m²
- SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte ab 2.500 m²
- Baumärkte ab 8.000 m²

DIE LEISTUNGSBAUSTEINE DER HAHN GRUPPE

- **Research und Portfolio Management**
  Standort-, Markt- und Objektanalyse
  Zielgruppenanalyse
  Betreiberanalyse
  Marktentwicklungsanalyse
- **Akquisition von Grundstücken und Gebäuden sowie von Immobilien-Objektgesellschaften**
- **Projektentwicklung im Partnerschaftsmodell**
- **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**

2016

STRATEGISCHE ZIELE BIS 2016

- Sicherung und Ausbau der führenden Marktposition im Branchensegment
- Margenwachstum durch das Angebot der besten Branchenleistung
- Erhöhung der wiederkehrenden Erträge durch Ausbau der Assets under Management
- Positionierung einer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Erfüllung aller aufsichtsrechtlichen Bestimmungen
- Aufbau neuer Finanzierungsmöglichkeiten sowie neuer Fonds und Anlagevehikel
- Vorantreiben der Internationalisierung mit strategischen Partnern

HIGHLIGHTS AUS DEM GESCHÄFTSJAHR 2013

FEBRUAR 2013

AKQUISITION IN BAD HERSFELD

Die Hahn Gruppe erwirbt ein Fachmarktzentrum in Bad Hersfeld, Hessen, mit rund 6.300 m² Mietfläche. Das langfristig vermietete Objekt ist für die Vermarktung als Pluswertfonds vorgesehen.

MÄRZ 2013

ZUKÄUFE FÜR DEN HAHN FCP

Im März werden zwei Akquisitionen für den Luxemburger Spezialfonds HAHN FCP getätigt. Die beiden Objekte, ein SB-Warenhaus in Ennepetal und ein Fachmarktzentrum in Gevelsberg, weisen zusammen ein Investitionsvolumen von über 20 Mio. Euro auf.

VERTRIEBSSTART FÜR DEN PLUSWERTFONDS 162

Der Pluswertfonds 162 investiert rund 12,5 Mio. Euro in das im Februar erworbene Fachmarktzentrum Bad Hersfeld. Die Immobilie wurde auf einem etablierten und gut frequentierten Einzelhandelsstandort neu errichtet. Die beiden bonitätsstarken Hauptmieter, der Verbrauchermarkt tegut und der Drogeriemarkt Müller, haben das Objekt jeweils mit einer Vertragslaufzeit von 15 Jahren angemietet.

APRIL 2013

EXPERTENBEFRAGUNG: INVESTOREN BEVORZUGEN FACHMARKTZENTREN

Eine Update-Umfrage bei Einzelhändlern und Investoren zum Hahn Retail Real Estate Report zeigt: Die Nachfrage nach Fachmarktzentren nimmt weiter zu. Rund 79 Prozent der befragten Investoren legen ihren Investitionsfokus auf diesen Objekttyp (2012: 67 Prozent).

APRIL 2013

HAHN FCP ÜBERTRIFFT ZIELVOLUMEN

Für den institutionellen Fonds HAHN FCP wird weiteres Eigenkapital in Höhe von rund 100 Mio. Euro eingeworben. Der gemeinsam mit der LRI Invest S.A. verwaltete Luxemburger Immobilienspezialfonds erreicht damit ein Eigenkapitalvolumen von insgesamt rund 360 Mio. Euro und übertrifft sein ursprüngliches Zielvolumen von 300 Mio. Euro deutlich.

JUNI 2013

HAUPTVERSAMMLUNG

Am 5. Juni lädt die AG zur Hauptversammlung nach Bergisch Gladbach ein. Die Präsenz bei den Abstimmungen zu den Tagesordnungspunkten beträgt jeweils 85,34 Prozent.

ITTER-KARREE WIRD NACH ERFOLGREICHER REVITALISIERUNG WEITERVERÄUSSERT

Die Hahn Gruppe hat eine leerstehende Handelsimmobilie im März 2012 akquiriert, im eigenen Bestand zur Core Immobilie aufgewertet und nun planmäßig in diesem Jahr wieder veräußert. Mit der umfassenden Revitalisierung entstand ein modernes Einkaufszentrum mit attraktiven Mietern. Die Innenstadtimmobilie ist langfristig vollvermietet, belebt das Zentrum von Hilden nachhaltig und hat den Mikrostandort wieder als A-Lage positioniert.

GRÜNDUNG DEWERT

Die am 26. Juni neu gegründete DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) soll nach Erhalt der BaFin-Zulassung geschlossene Investmentvermögen betreiben.

AUGUST 2013

KAUF DES FACHMARKTZENTRUMS WACHTBERG

Das Asset Management der Hahn Gruppe erwirbt für den HAHN FCP ein Fachmarktzentrum in Wachtberg. Das Investitionsvolumen der Transaktion liegt bei rund 20 Mio. Euro. Ankermieter des Fachmarktzentrums Wachtberg sind ein EDEKA Verbrauchermarkt, Drogerie Müller und der Lebensmitteldiscounter Aldi.

SEPTEMBER 2013

VERÖFFENTLICHUNG DES HAHN RETAIL REAL ESTATE REPORTS 2013/14

Der Hahn Report ist ein umfassender Marktbericht, der sich mit den neuesten Entwicklungen im Einzelhandel und dem Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien beschäftigt. Die Research-Publikation wird in Zusammenarbeit mit CBRE und der GfK GeoMarketing erstellt und erscheint einmal jährlich.

HAHN GERMAN RETAIL PROPERTY DAY

Die Hahn Gruppe lädt zum fünften Mal zu einer eintägigen Fachtagung nach Bergisch Gladbach ein. Im Mittelpunkt der Veranstaltung steht die exklusive Vorstellung des HAHN Retail Real Estate Report. Die rund 180 Teilnehmer, Immobilien- und Finanzierungspartner, Einzelhändler sowie Investoren, diskutieren beim HAHN German Retail Property Day über die Zukunftstrends im deutschen Einzelhandel und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft.

OKTOBER 2013

BODENSEE-CENTER VOLL PLATZIERT

Bereits drei Monate nach Vertriebsstart meldet die Hahn Gruppe die Vollplatzierung des Pluswertfonds 161. Der Publikumsfonds beteiligt sich mit rund 40 Mio. Euro an einem Shopping- und Entertainment-Center in Friedrichshafen.

OKTOBER 2013

RATING A- FÜR DIE HAHN-ANLEIHE BESTÄTIGT

Die Ratingagentur Scope bestätigt für die Hahn-Anleihe ein Anleiherating von A-. Die Benotung A- bescheinigt der im Jahr 2012 emittierten Anleihe eine gute Güte und ein geringes Ausfallrisiko.

MESSEAUFTRITT BEI DER EXPO REAL

Die Hahn Gruppe nimmt als Standpartner an der EXPO Real 2013 in München teil, der Fachmesse für Immobilien und Investitionen. Hier werden wertvolle Kontakte zu Investoren, Banken, Einzelhändlern und Immobilienpartnern geknüpft und gepflegt.

NOVEMBER 2013

HAHN GRUPPE GEWINNT SCOPE AWARD GERMAN RETAIL

Nach drei erfolgreichen Nominierungen in den vorangegangenen Jahren und dem Gewinn des Awards 2005 kann sich die Hahn Gruppe in 2013 den begehrten Scope Award in der Kategorie „Asset Based Investments – Real Estate/German Retail" gegen starke Wettbewerber erneut sichern. Mit dem in der Kapitalanlagebranche vielbeachteten Qualitätssiegel „Scope Award" werden einmal jährlich besondere Leistungen in der Investmentbranche gewürdigt.

PRÄSENTATION AUF DEM EIGENKAPITALFORUM

Der Vorstand der Hahn AG präsentiert das Unternehmen und seine Kapitalmarktaktivitäten auf dem Eigenkapitalforum in Frankfurt. Die Veranstaltung ist ein idealer Ort für den persönlichen Dialog mit deutschen und internationalen Investoren.

HANDELSIMMOBILIEN – ERFOLGREICH AUCH IM E-COMMERCE-ZEITALTER

Der Investitionsschwerpunkt der Hahn Gruppe liegt auf großflächigen Einzelhandelsimmobilien. Zu diesem Immobilientyp zählen insbesondere Fachmarktzentren und SB-Warenhäuser. Die Neuakquisition von Standorten konzentriert sich auf Objekte mit einem hohen Maß an Investitionssicherheit. Außerhalb der Innenstädte wird diese durch die Regulierung der Baunutzungsverordnung erreicht, die gewissermaßen einen Bestands- bzw. Wettbewerbsschutz bietet. Ein wichtiges Investitionskriterium ist auch der Fokus auf marktdominante Standorte.

Der langfristige Erfolg eines Investments in Handelsimmobilien ist aber zugleich eng gekoppelt an die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels. Erfolgreiches Asset Management bedeutet deshalb für die Hahn Gruppe, ein tiefes Verständnis für die Trends & Entwicklungen im deutschen Einzelhandel zu erarbeiten. So ist es sehr wichtig, die langfristige Tragfähigkeit der unterschiedlichen Geschäftsstrategien beurteilen zu können. Die Anforderungen an ein funktionierendes Handelskonzept unterliegen fortlaufend Veränderungen, die von der Immobilienseite her begleitet werden müssen.

Denn, die Einzelhandelsbranche in Deutschland ist zwar wettbewerbsfähig, aber auch sehr wettbewerbsintensiv.

Eine besondere Dynamik weist der Online-Handel auf, der dem stationären Einzelhandel in einigen Branchen merklich Konkurrenz macht. Die Auswirkungen auf das stationäre Geschäft werden von der Hahn Gruppe intensiv beobachtet. So betreiben wir seit vielen Jahren umfangreiche Marktanalysen und identifizieren dabei Handelsakteure, deren Strategien nicht wetterfest sind. Als Asset Manager sprechen wir uns nur für die Immobilien-Objekte und Betreiber aus, von denen wir erwarten, dass Sie mit ihren Handelskonzepten auch unter Einwirkung eines immer stärker werdenden Online-Handels langfristig erfolgreich sein werden.

Im Sommer 2013 haben wir eine Befragung von 600 Kunden in drei von der Hahn Gruppe gemanagten Fachmarktzentren durchgeführt. Ziel war es, die Entwicklung der Konsumgewohnheiten der Kunden im großflächigen Einzelhandel zu untersuchen. Im Folgenden werden einige wichtige Ergebnisauszüge dargestellt, die zu einem besseren Verständnis des Marktsegments beitragen sollen.

WIE MÖCHTEN DIE KUNDEN HEUTE UND IN ZUKUNFT EINKAUFEN?

WELCHE ROLLE SPIELT DER ONLINE-EINKAUF?

KANN SICH E-COMMERCE AUCH BEI LEBENSMITTELN DURCHSETZEN?

WAS BEDEUTEN DIE ERGEBNISSE FÜR DIE HANDELSIMMOBILIE?

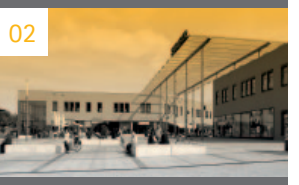
BEFRAGUNGSSTANDORTE

01 Kaiserwiesen, Fulda
Mietfläche: 36.000 m²
Hauptmieter: tegut, Drogerie Müller, OBI, Adler Modemärkte

02 Sterkrader Tor, Oberhausen
Mietfläche: 20.000 m²
Hauptmieter: EDEKA, Aldi, C&A

03 Bodensee-Center, Friedrichshafen
Gesamtmietfläche: rund 40.000 m²
Hauptmieter: Kaufland, OBI, Media Markt

01

02


03

WER KAUFT IN FACHMARKTZENTREN EIN?

Der typische Kunde eines Fachmarktzentrums ist weiblich und versorgt einen Mehrpersonen-Haushalt. Damit bestätigt sich die Annahme, dass Haushalte mit überdurchschnittlich hohen Personenzahlen tendenziell größere Handelsformate bevorzugen. Die ausgeprägte Pkw-Orientierung der befragten Kunden ist ebenfalls keine Überraschung.

WORAUF LEGEN DIE KUNDEN BEI IHREM EINKAUF WERT?

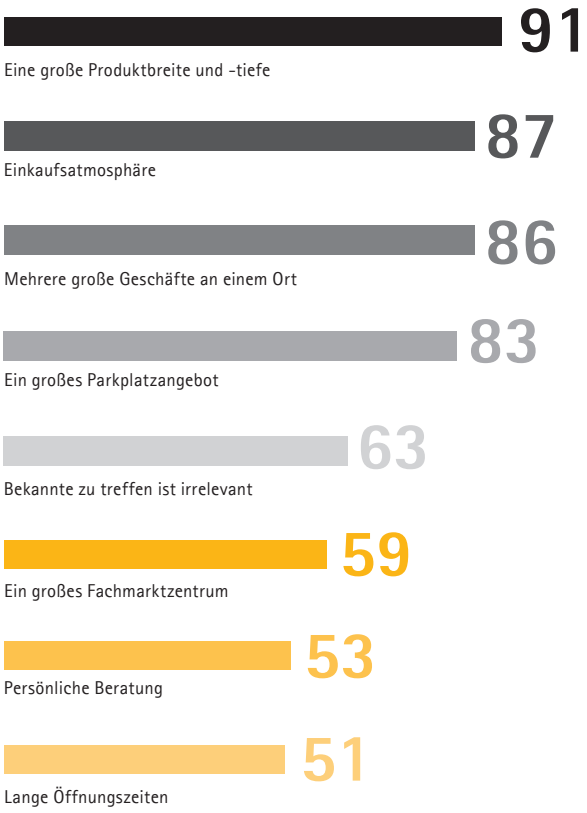
Die Stärken des Fachmarktzentrums werden von den Kunden anerkannt. Sie legen großen Wert auf Sortimentstiefe und ein großzügiges Stellplatzangebot. Diese Anforderungen werden von einem Fachmarktzentrum auf ideale Weise erfüllt. Eher überraschend ist, dass auch Einkaufsatmosphäre und persönliche Beratung stark im Vordergrund stehen. Dies sind Attribute, die typischerweise mit Shopping-Centern in Verbindung gebracht werden.

WAS WÜNSCHEN SICH DIE KUNDEN FÜR DIE ZUKUNFT?

Die Wunschliste der Kunden ist heterogen. Auffällig ist, dass Events und Kinderbetreuung das größte Interesse auf sich vereinen. Diese Serviceelemente – üblicherweise die Domäne der Shopping-Center – zeigen, wie wichtig Kundenorientierung auch im großflächigen Einzelhandel ist. Mit den discountorientierten Angeboten wie SB-Kassen und Abholstationen kann das Fachmarktzentrum der Zukunft zusätzlich punkten.

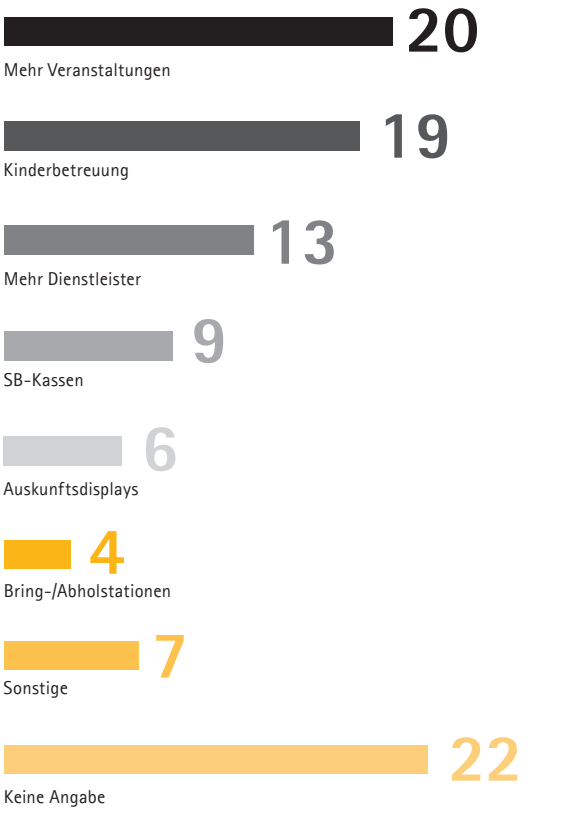
WORAUF LEGEN DIE KUNDEN BEI IHREM EINKAUF WERT?

in %, Mehrfachnennungen möglich, N=600



KUNDENWÜNSCHE FÜR DIE ZUKUNFT

in %, N=600



DER TYPISCHE FACHMARKT-KUNDE ...

... lebt in einem Mehr-Personen-Haushalt:

80 PROZENT

... kommt mit dem Pkw:

73 PROZENT

... ist berufstätig:

69 PROZENT

... ist weiblich:

67 PROZENT

... gibt im Durchschnitt zwischen 11 und 40 Euro aus

49 PROZENT

... ist zwischen 30 und 49 Jahre alt

48 PROZENT

Einkaufszentrum Alsdorf

HABEN SIE SCHON EINMAL LEBENSMITTEL ONLINE BESTELLT?

in %, N=600

BESTELLEN SIE ZUM JETZIGEN ZEITPUNKT PRODUKTE ONLINE?

in %, N=600

WELCHE ROLLE SPIELT E-COMMERCE BEIM KAUF VON LEBENSMITTELN?

Der Online-Einkauf ist in der breiten Bevölkerung angekommen. Mehr als die Hälfte der befragten Kunden kauft auch online ein. Allerdings verändert sich dieses Bild bei Lebensmitteln völlig. Hier haben bisher nur 5 Prozent den Online-Einkauf ausprobiert. Die Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen – üblicherweise beruflich stark eingebunden – verzeichnet einen überdurchschnittlichen Online-Food-Anteil.

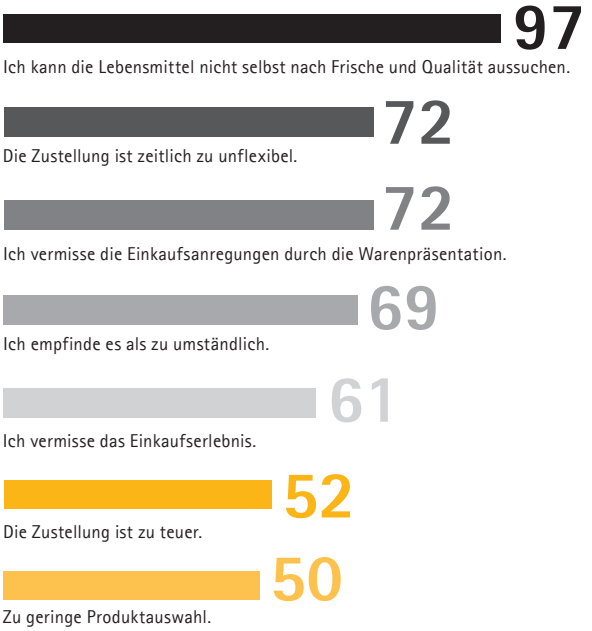
BESTELLER VON LEBENSMITTELN IM ONLINE-HANDEL NACH ALTERSGRUPPEN

N=600

	N=600	unter 18 Jahren	18–29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40–49 Jahre	50–59 Jahre	60 Jahre und älter
Ja, ich habe bereits Lebensmittel online bestellt	4,5 %		4,5 %	9,4 %	5,8 %	1,6 %	1,0 %
Nein, ich habe noch nie Lebensmittel online bestellt	95,5 %	100,0 %	95,5 %	91,6 %	94,2 %	98,4 %	99,0 %

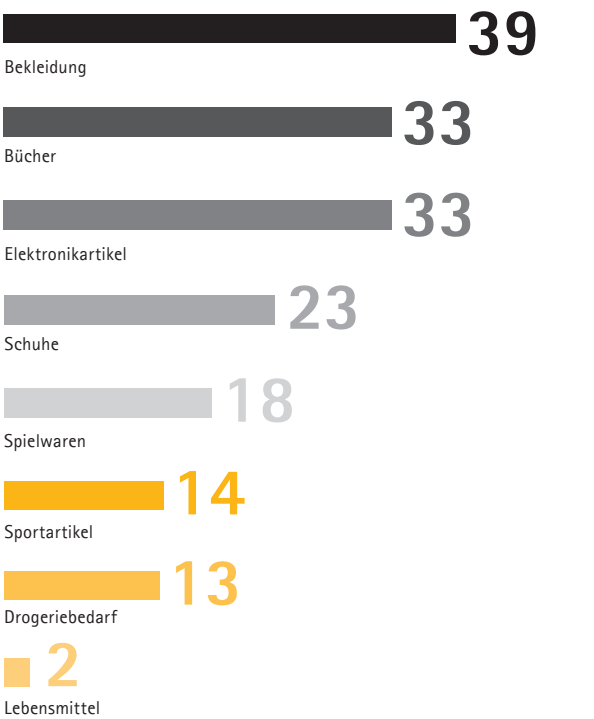
GRÜNDE, DIE GEGEN EINEN EINKAUF VON LEBENSMITTELN IM INTERNET SPRECHEN

in %, Mehrfachnennungen möglich



WELCHE WAREN WOLLEN SIE ZUKÜNFTIG IM INTERNET ERWERBEN?

in %, Mehrfachnennungen möglich, N=307



WARUM WIRD DER ONLINE-EINKAUF VON LEBENSMITTELN AKTUELL NICHT ANGENOMMEN?

Der Lebensmitteleinzelhandel verkauft über die Attraktivität und die Zugänglichkeit der Warenpräsentation. Die Kunden wollen sich vom vorhandenen Angebot bei ihren Kaufentscheidungen inspirieren lassen. Bei Frischeprodukten wollen sie die Qualität selbst prüfen und ihre Auswahl vornehmen. E-Commerce wird eher als Einschränkung und nicht als Gewinn empfunden.

WELCHE WAREN WOLLEN DIE KUNDEN ZUKÜNFTIG IM INTERNET ERWERBEN?

Bekleidung, Bücher und Elektronikartikel sind Güter, die die Kunden in Zukunft bevorzugt online kaufen wollen. Damit bestätigt sich der langjährige Trend, der für diese Branchen die größte Konkurrenz durch E-Commerce beschreibt. Die fachmarktorientierten Branchen Lebensmittel, Drogeriebedarf sowie Bau- und Gartenmarkt stehen deutlich weniger im Fokus der Online-Besteller.

WICHTIGE ERKENNTNISSE FÜR DAS ASSET MANAGEMENT

Für Investoren und Asset Manager liefert die Kundenbefragung wichtige Erkenntnisse, die bei Investitionsentscheidungen und dem Management der Immobilien berücksichtigt werden sollten.

DIE ANKERMIETER LEBENSMITTEL/DROGERIE FÖRDERN – SIE ENTSCHEIDEN ÜBER DEN ERFOLG

Der Lebensmitteleinzelhandel ist der Dreh- und Angelpunkt eines Fachmarktzentrums. Das ist gut so, denn die Lebensmittelbranche zeigt sich vom E-Commerce weitestgehend unbeeindruckt und vergrößert die Wettbewerbsstärke des stationären Geschäfts. Um diesen besonderen Status zu sichern, müssen die Lebensmittelhändler bei ihren Innovationsbemühungen unterstützt werden: Komfortable Verkehrswege, moderne Kassenzonen, Drive-In-Counter und Abholstationen sind mögliche Akzente, um einen Standort weiter zu stärken. Mit einem erfolgreichen Lebensmittelhandel sichert sich das Fachmarktzentrum eine hohe Kundenfrequenz, die letztlich allen Mietern am Standort zu Gute kommt.

GROSSZÜGIGKEIT UND BARRIEREFREIHEIT – DIE STÄRKEN VON HEUTE UND MORGEN

Fachmarktzentren sind bei Kunden so beliebt, weil sie komfortables autoorientiertes Einkaufen in Perfektion ermöglichen. Mit einem großzügigen Parkplatzangebot sowie einem breiten Sortiment an discountorientierten Produkten können die Kunden ihren überwiegend periodischen Bedarf an Produkten gut abdecken. Der demographische Wandel wird dazu führen, dass der Anteil der älteren Generationen weiter zunimmt und damit auch die Forderung nach Komfortattributen.

VON SHOPPING-CENTERN DEN SERVICEGEDANKEN LERNEN

Auch im großflächigen Einzelhandel erwarten die Kunden eine gewisse Service- und Erlebnisorientierung. Erweiterte Dienstleistungsangebote, Events, Sonderveranstaltungen sowie innovative Serviceunternehmen und Shops können die Anziehungskraft eines Objekts verstärken. Das hybride Einkaufs-Center, die Symbiose aus Fachmarktzentrum und Shopping-Center, weist hier den Weg in die Zukunft, der auch bei kleineren Centern erfolgreich gegangen werden kann.

MODERNE TECHNOLOGIEN INTEGRIEREN – NEUE KUNDENGRUPPEN ERSCHLIESSEN

Gerade die jungen Generationen sind aufgeschlossen gegenüber technologischen Neuerungen und adoptieren diese schnell, sofern sie sinnvoll und kostengünstig sind. Ladestationen für Elektromobile, W-LAN-Access, Google-Streetview-Integration, interaktive Auskunftsdisplays und Wegeführung sind mögliche Ausstattungsmerkmale, mit denen sich ein Fachmarktzentrum momentan noch vom Wettbewerb abheben kann. In ein paar Jahren sind dies sicher schon Notwendigkeiten, um mit der Konkurrenz gleichzuziehen. Der technologische Fortschritt verläuft rasant.

FLEXIBEL MANAGEN – DEN WERT MAXIMIEREN

Der Handel hat durch die Konkurrenz des Internets an Dynamik gewonnen. Bei einigen Branchen gibt es beträchtliche Umwälzungen, die den zukünftigen Flächenbedarf und die Ausstattungswünsche der betroffenen Händler bestimmen werden. Deshalb sollte das Asset Management - ungeachtet der Laufzeit der Mietverträge - die Mieter bei ihren Redimensionierungswünschen frühzeitig tatkräftig unterstützen. Denn langfristig erfolgreich ist nur ein Center mit zufriedenen Einzelhändlern und Kunden.

VORSTANDS-INTERVIEW
„WIR WERDEN VON DER NEUEN GESETZGEBUNG PROFITIEREN."

Interview mit den Vorständen Michael Hahn und Thomas Kuhlmann zu der Einführung regulierter Fondsprodukte und den strategischen Zielen der Hahn Gruppe.

DIE HAHN GRUPPE HAT IHR KONZERN-ERGEBNIS IM JAHR 2013 LEICHT VERBESSERT. WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT DEM GESCHÄFTSVERLAUF?

MICHAEL HAHN:

Wir konnten nun bereits im dritten Geschäftsjahr hintereinander den Konzerngewinn steigern. Das Unternehmen ist operativ gut aufgestellt. Wir arbeiten effizient mit kurzen Entscheidungswegen und erfahrenen Managern an den richtigen Positionen. Damit sind wir erst einmal sehr zufrieden und fühlen uns für die Zukunft gut gerüstet. Was das Neugeschäft angeht, so haben wir im institutionellen Bereich unsere selbstgesteckten Ziele deutlich übertreffen können.

Das Geschäft mit Privatkunden ist hingegen hinter unseren Erwartungen zurückgeblieben, da wir nicht durchgängig einen Publikumsfonds im Vertrieb hatten. Kurzum, an der fehlenden Nachfrage lag es auch hier keinesfalls, wohl aber am fehlenden Investmentprodukt.

THOMAS KUHLMANN:

Die Einführung des neuen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der damit verbundene Übergang zu regulierten Fondsprodukten erfordern erwartungsgemäß eine gewisse Zeit. Mit unserem ersten Spezial-AIF sind wir nun aber bereits unterwegs. Auch beim Publikums-AIF kann man von fortgeschrittenen Vorbereitungen sprechen. Der Vermarktungsbeginn könnte im Sommer erfolgen.

Die neuen Regeln betreffen die gesamte Branche der Investmentgesellschaften, insofern müssen wir mit diesen, durch spezielle Anforderungen hervorgerufenen Verzögerungen leben.

WIE WIRKT SICH DAS KAGB INSGESAMT AUF IHR GESCHÄFT AUS?

THOMAS KUHLMANN:

Das KAGB erfasst als einheitliches Gesetzbuch für kollektive Vermögensanlagen sowohl die Verwalter geschlossener Beteiligungsmodelle als auch Investmentfonds und Spezialfonds für institutionelle Investoren. Es verpflichtet Fondsanbieter zu umfangreichen Organisations- und Informationspflichten. Regelmäßige Bewertungen der Vermögensgegenstände und höhere Anforderungen an die Risikomanagement- und Portfoliomanagementsysteme sorgen für einen verbesserten Anlegerschutz. Kapitalanlagen dürfen zukünftig nur noch von zugelassenen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) emittiert werden. Wir haben anlässlich der neuen Regelungen eine eigene KVG gegründet, die sich bereits im Zulassungsprozess mit der BaFin befindet.

WIE BEWERTEN SIE DIE NEUEN REGELN?

MICHAEL HAHN:

Uneingeschränkt positiv. Wir reden hier im Wesentlichen über Standards, die wir bereits aus dem Geschäft mit institutionellen Investoren sowie den stetigen Anforderungen und Pflichten aus unserer Börsennotierung kennen und leben. Aber die einzelnen Maßnahmen sind umfassend und erfordern einen zeitintensiven Austausch mit der Zulassungsbehörde. Eine verbesserte Transparenz wird es Investoren zukünftig ermöglichen, sich noch besser über das Produkt und seine Performance zu informieren. Die strengen Zulassungsregeln sollten sich langfristig sehr positiv auf die Fondslandschaft auswirken, da Gesellschaften, die die neuen Anforderungen nicht konsequent erfüllen, voraussichtlich keine Vermarktungserlaubnis mehr erhalten werden. Ich bin überzeugt, wir werden als etablierter und seriöser Anbieter von dieser Entwicklung profitieren.

HANDELSIMMOBILIEN SIND EINE SEHR GEFRAGTE ASSETKLASSE. WIRD SICH DAS AUCH IN DIESEM JAHR BESTÄTIGEN?

THOMAS KUHLMANN:

Die wirtschaftlichen Rahmendaten sprechen ausdrücklich dafür. Ein hohes Beschäftigungsniveau, reale Einkommenszuwächse und eine gute Konsumstimmung führen dazu, dass es dem Einzelhandel in Deutschland gut geht und eine hohe Nachfrage nach Einzelhandelsflächen besteht. Auch unser besonderer Fokus auf großflächige Handelsimmobilien erweist sich als richtig. Diese Objekttypen sind beim Einzelhandel überaus beliebt. Gerade der Lebensmittel- und Drogeriehandel sowie preisorientierte Fachmärkte können sich sehr gut gegen den Online-Handel behaupten. Der Markt ist aber ohne Frage dynamisch. Nicht jedes Handelsformat und jeder Standort sind zukunftsfähig. Da Immobilieninvestments sehr langfristig ausgerichtet sind, sollten Investoren mit spezialisierten Asset Managern wie der Hahn AG zusammenarbeiten, um keine unnötigen Risiken einzugehen.

WELCHE NEUEN BETEILIGUNGSMODELLE WOLLEN SIE IN 2014 AUFLEGEN

MICHAEL HAHN:

Wir beabsichtigen Alternative Investmentfonds (AIF) für unser gesamtes Kundenspektrum aufzulegen. Dies bedeutet, Investmentvehikel für institutionelle und semi-professionelle Investoren sowie für Privatkunden anzubieten. Mit den Spezial-AIFs für die beiden erstgenannten Investorengruppen werden wir bereits in den kommenden Monaten aktiv auftreten. Der erste Publikums-AIF ist für den Sommer geplant. Überaus wichtig ist uns ein gut diversifiziertes Kundenportfolio. Das sichert uns ein stabiles zukünftiges Wachstum.

WAS SIND DIE WICHTIGSTEN ZIELE UND HERAUSFORDERUNGEN IN DIESEM GESCHÄFTSJAHR?

MICHAEL HAHN:

Wir wollen auch in diesem Jahr unser gemanagtes Immobilienvermögen stetig ausbauen. Die hierfür erforderlichen Eigenkapitalzusagen liegen uns vor. Insofern besteht die besondere Herausforderung darin, im aktuellen Marktumfeld attraktive Handelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von mehr als 150 Mio. Euro zu finden, die unseren strengen Akquisitionsanforderungen genügen. Wir beabsichtigen, unsere geplanten neuen Investmentprodukte zügig auf den Markt zu bringen und überdies unsere institutionellen Partnerschaften auszubauen. Priorität hat ein stetiges Wachstum, ohne übermäßige Risiken einzugehen.

THOMAS KUHLMANN:

Der deutsche Immobilienmarkt erfreut sich großer Beliebtheit. Die Investoren wissen aber aus der vergangenen Boomphase, dass sie einen Asset Manager mit guter Marktexpertise benötigen, um die Fehler der Vergangenheit in diesem dynamischen Umfeld zu vermeiden. Davon profitieren wir derzeit und sind ein gesuchter Partner. Innovationen und Veränderungen im Handel gibt es zur Genüge und man muss diesen Wandel als Vertreter der Immobilieneigentümer aktiv begleiten.

WIE SCHÄTZEN SIE DEN KURS DER HAHN-AKTIE UND IHRE ZUKÜNFTIGE DIVIDENDEN-POLITIK EIN?

MICHAEL HAHN:

Die Hahn-Aktie wurde Ende 2013 zu einem Kurs-Gewinn-verhältnis von besser als 11 gehandelt und notierte zudem unter dem Buchwert. Berücksichtigt man unsere weiteren Wachstumspläne, so erscheint diese Bewertung sehr attraktiv. Unsere Dividendenpolitik zielt darauf ab, die Kapitalstärke weiter zu verbessern. Auf lange Sicht bieten sich damit die größten Ertragspotenziale für die Aktionäre. Das schließt eine mittelfristige Wiederaufnahme der Dividendenzahlungen aber keineswegs aus.

Herr Hahn, Herr Kuhlmann, vielen Dank für das Gespräch.

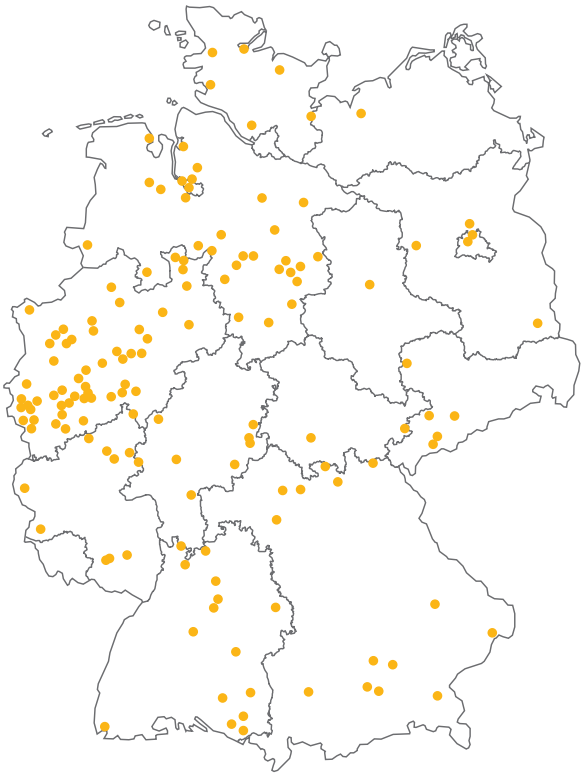
VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

Retail Park Hückelhoven

Die Hahn Gruppe verwaltete zum Jahresende 2013 an über 150 Standorten ein Immobilienvermögen von rund 2,4 Mrd. Euro für ihre Investoren. Über 1,5 Mio. m² Mietfläche erwirtschaften ein jährliches Mietvolumen von weit über 160 Mio. Euro. Die großen Hauptmieter setzen sich überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen zusammen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Diese großen Konzerne verfügen grundsätzlich über eine sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von über 10 Jahren ein. Die Vermietungsquote lag zum 31. Dezember 2013 bei hohen 97,7 Prozent.

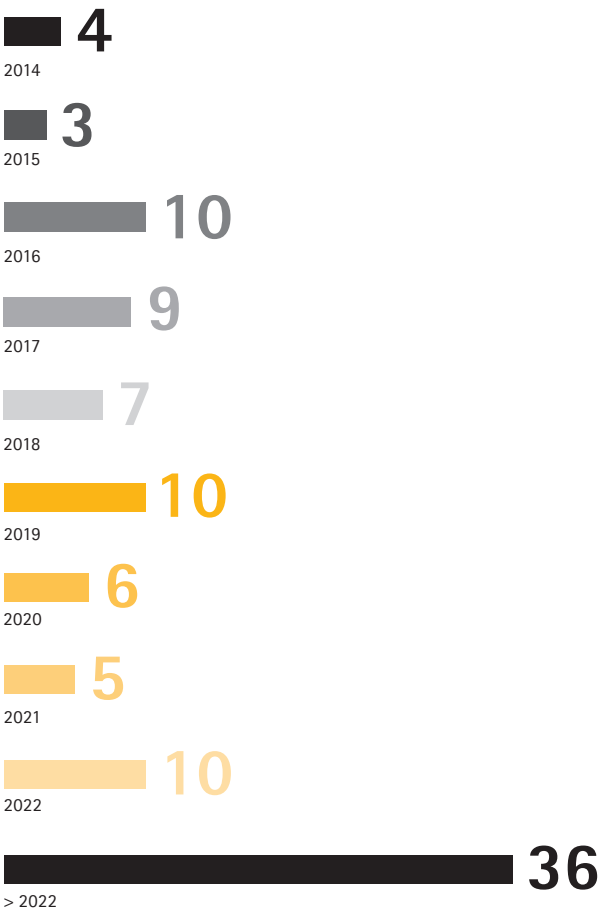
IMMOBILIEN IN DER VERWALTUNG		2013	2012	2011	2010
Vermietungsquote	in %	97,7	98,4	97,9	97,6
Verwaltete Mietfläche	in Mio. m²	1,528	1,451	1,398	1,364
Verwaltetes jährliches Mietvolumen	in Mio. Euro	164,9	159,2	150,5	148,8
Immobilienstandorte		154	150	151	148
Assets under Management	in Mrd. Euro	2,40	2,30	2,25	2,11
Vermietungsleistung	in m²	169.000	136.000	101.000	43.300

STANDORTE DER DURCH DIE HAHN GRUPPE VERWALTETEN OBJEKTE



MIETAUSLAUF IMMOBILIENPORTFOLIO (BASIS MIETVOLUMEN)

Anteile in %



UNTERTEILUNG IMMOBILIENPORTFOLIO (BASIS MIETVOLUMEN)

in %

BRANCHENAUFTEILUNG MIETER (BASIS MIETVOLUMEN)

in %

MIETERPORTFOLIO (BASIS MIETFLÄCHE)

in %

DIE BEDEUTENDSTEN STANDORTE

Objektname	Objekttyp	Mietfläche (in m²)	Vermietungsquote	Baujahr/ letztes Refurbishment	Grundstücksfläche (in m²)	Zugang	Investitionsvolumen (in Mio. Euro)
Friedrichshafen Bodensee-Center	Fachmarktzentrum	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	99 %	2008	63.300	2008	50–60
Nordhorn Rawe Ring Center	Fachmarktzentrum	24.000	97 %	2007	50.000	2008	40–50
Rathaus Center Dietzenbach	Shopping-Center	22.000	99 %	2007	28.000	2008	50–60
Alex Center Regensburg	Fachmarktzentrum	22.000	100 %	2007	27.900	2011	40–50
Oberhausen Sterkrader Tor	Fachmarktzentrum	20.000	100 %	2007	51.100	2005	30–40

02

STATIONÄRER HANDEL SOLL SICH LOHNEN.

Die deutschen Handelskonzerne sind auch im internationalen Vergleich sehr wettbewerbsfähig. Sie haben gelernt, trotz vieler Konkurrenten und geringer Margen erfolgreich zu sein. Dafür benötigen sie aber ideale Arbeitsbedingungen: Eine gut funktionierende Handelsimmobilie am richtigen Standort ist unverzichtbar. Denn mit der Immobilie wird der tägliche Umsatz erwirtschaftet. Als Partner der Betreiber sorgen wir dafür, dass das gesamte Umfeld stimmt und die richtigen Mieter angesiedelt werden, um die Qualität des Einkaufens für die Kunden zu optimieren.

Bei uns stehen **die Immobilie** und **der Mensch** im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir maximieren den Wert aller Beteiligten durch unsere tägliche **Wertarbeit mit Handelsflächen**.

45 PROZENT
der Einzelhändler erwarten in 2014 eine steigende Flächennachfrage*

33 PROZENT
wollen zukünftig stärker auf Erlebniseinkauf und Einkaufsatmosphäre setzen*

100 PROZENT
der befragten Lebensmittelhändler bevorzugen insbesondere Drogerieunternehmen als Mieternachbarn*

* Hahn-Expertenbefragung bei 40 Expansionsverantwortlichen des großflächigen Einzelhandels, Februar 2014

DIE IMMOBILIE

DIE MENSCHEN

WERTARBEIT MIT HANDELSFLÄCHEN

Fachmarktzentrum Zülpich

DER KONZERNLAGEBERICHT

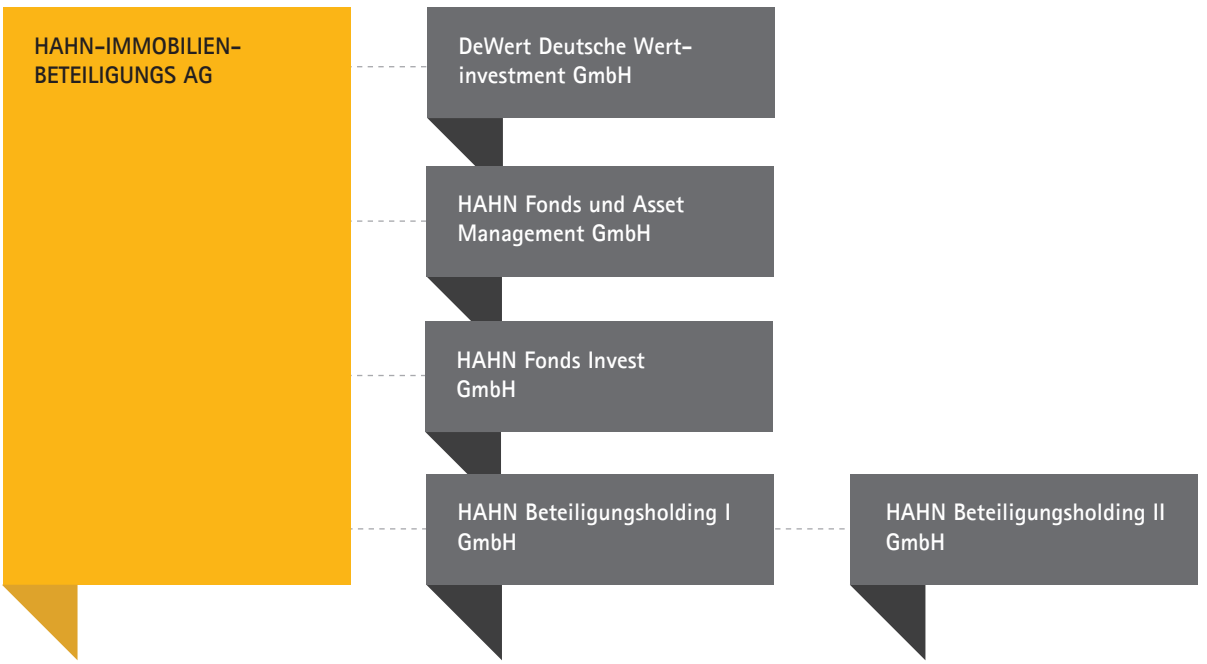
GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG), mit Sitz in Bergisch Gladbach, ist das Holdingunternehmen der Hahn Gruppe. Der Konzern ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in großflächige Einzelhandelsimmobilien abdecken.
Die immobiliennahen Tätigkeiten der Gruppe reichen vom An- und Verkauf, über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien der Nutzungsart Einzelhandel. Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen decken die Konzeption, die Strukturierung und die Vermarktung von immobilienbasierten Fonds- und Anlageprodukten ab. Die Hahn Gruppe übernimmt in Ergänzung das Fonds Management und die Anlegerbetreuung für die aufgelegten Investmentprodukte. Darüber hinaus beteiligt sich der Konzern an aufgelegten Immobilienfonds und Joint Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenskongruenz mit seinen Anlegern zu steigern.

Die Hahn AG nimmt die zentrale Leitungsfunktion der Hahn Gruppe wahr. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen und Informationstechnik. Unter dem Dach der Holding sind drei operative Tochtergesellschaften angesiedelt, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH sowie die HAHN Fonds Invest GmbH. Die Aufgabenbereiche der Tochtergesellschaften lassen sich den jeweiligen Berichtssegmenten zuordnen. Daneben existieren weitere, nicht operativ tätige Tochtergesellschaften, die im Konzernanhang aufgeführt werden. Insbesondere zählen dazu die HAHN Beteiligungsholding GmbH sowie die HAHN Beteiligungsholding II GmbH, über die die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments verwaltet werden. Die Anteile der operativen Tochtergesellschaften werden jeweils vollständig von der Hahn AG gehalten.

Die am 26. Juni 2013 neu gegründete Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den



Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländisch geschlossenen Publikums- und Spezial-AIFs. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio Management und das Risiko Management von Investmentvermögen zuständig. Die DeWert hat bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einen Antrag auf Erteilung der Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB gestellt. Die Zulassung wurde mit Stand 24. März 2014 noch nicht erteilt.

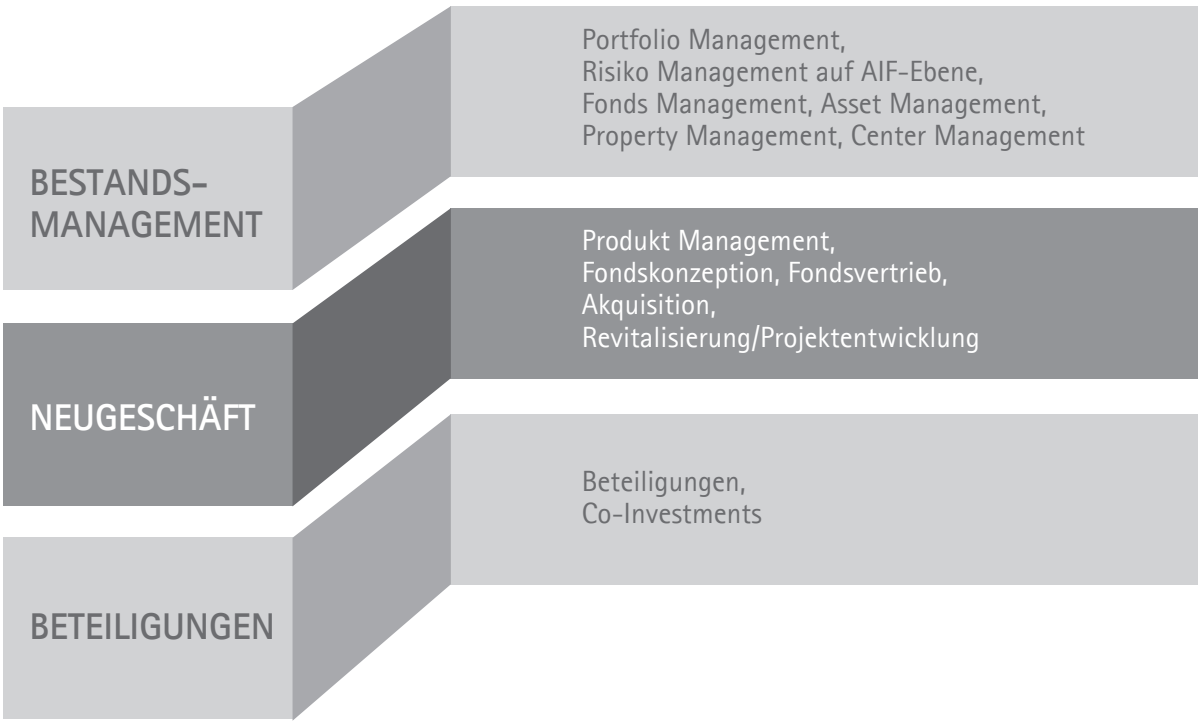
Die Tochtergesellschaft HAHN Fonds und Asset Management GmbH bündelt die Fonds- und Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe für die bis zum Inkrafttreten des KAGBs initiierten Investmentvermögen. Das Fonds Management beinhaltet die Administration und Steuerung der Investmentvehikel. Zum Immobilien Management zählen Asset Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise die Vermietungsaktivitäten, aber auch das Property Management und das Center Management.

Die Akquisition von Handelsimmobilien für die einzelnen Investmentvehikel bzw. Joint Ventures ist Unternehmensgegenstand der Tochtergesellschaft HAHN Fonds Invest GmbH. Ein weiterer Geschäftszweck ist die Revitalisierung bzw. Neuentwicklung von Immobilien.

Die beiden Holding Gesellschaften HAHN Beteiligungsholding GmbH und HAHN Beteiligungsholding II GmbH halten diverse Anteile an geschlossenen Immobilienfonds bzw. Co-Investments.

BERICHTSSEGMENTE

Die Hahn Gruppe untergliedert ihr Geschäft in die drei Segmente Bestandsmanagement, Neugeschäft und Beteiligungen. Diese Struktur bildet die Konzernsteuerung ab und ist die Grundlage für die interne und externe Finanzberichterstattung.



PERSONELLE VERÄNDERUNGEN VON GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANEN

Am 23. August 2013 wurden Frau Schomberg und Herr Erbach, auf Antrag der amtierenden Aufsichtsratsmitglieder und der Mitglieder des Vorstands der Hahn AG, vom Amtsgericht Köln als neue Aufsichtsratsmitglieder für die Zeit bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung bestellt. Damit vergrößerte sich der Aufsichtsrat auf die satzungsgemäße Zahl von sechs Mitgliedern.

KONZERNSTRATEGIE UND STEUERUNG

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, das verwaltete Immobilienvermögen kontinuierlich auszubauen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementerträgen darstellt. Durch den Ausbau der eigenen Beteiligungen eröffnet sich der Zugang zu zusätzlichen Erlösen aus der Vermietung und der Wertoptimierung von Immobilien.
Das interne Steuerungssystem der Hahn Gruppe basiert auf Kennzahlen, die aus einer mehrjährigen, fortlaufend adjustierten Unternehmensplanung abgeleitet werden. Die Planung umfasst die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wie auch nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Neben den Managementgebühren, dem Rohertrag und dem EBIT zählen das Immobilien-Transaktions- und das Platzierungsvolumen zu den wichtigsten Steuerungsgrößen. Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung wird der Vorstand über Planabweichungen frühzeitig informiert, um geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung zu ergreifen. Um frühzeitig auftretende Risiken zu erkennen, ist das interne Kontroll- und Risikomanagement der Hahn Gruppe als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem der Hahn Gruppe eingebunden. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind jeweils in einem Handbuch niedergelegt.

FORSCHUNGS- UND ENTWICKLUNGSTÄTIGKEIT

Als Immobilien- und Finanzdienstleistungsunternehmen betreibt die Hahn Gruppe keine Forschungs- und Entwicklungsarbeit, die mit produzierenden Unternehmen vergleichbar wäre. Die Berichterstattung zu diesem Themenbereich entfällt deshalb.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

GESAMTWIRTSCHAFT UND EINZELHANDELSBRANCHE

Die deutsche Wirtschaft ist in 2013 preisbereinigt um 0,4 Prozent gewachsen. Nach einem schwachen ersten Halbjahr konnte sich das Wachstum in der zweiten Jahreshälfte zumindest wieder beschleunigen. Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland verzeichneten gemäß den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2013 ein nominales Umsatzwachstum von 1,4 Prozent (real 0,1 Prozent). Dabei verlief die Entwicklung heterogen: Während die Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel mit einem Plus von 3,2 Prozent (real 0,5 Prozent) sehr robust war, verzeichnete der Handel mit Nicht-Lebensmitteln einen geringfügigen Umsatzrückgang von 0,1 Prozent (real -0,5 Prozent).

Der Vermietungsmarkt spiegelt die insgesamt zufriedenstellende Umsatzlage im Einzelhandel wider. So ermittelte CBRE, dass die Anmietungen im deutschen Einzelhandel ein neues Allzeithoch erreichten. Der stationäre Handel expandierte laut CBRE weiter, trotz einer zunehmenden Konkurrenz durch den Online-Handel. Zu den aktivsten Mietern zählten REWE, Rossmann und dm als Vertreter des Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandels.

INLÄNDISCHER IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat sich in 2013 weiter belebt und erreichte ein 7-Jahreshoch. Nach Schätzungen von CBRE wurden Transaktionen mit einem Volumen von insgesamt 30,4 Mrd. Euro getätigt. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein Anstieg um 21 Prozent. Positive Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft, das hohe Beschäftigungsniveau und eine starke Mieternachfrage verstärkten die Zuversicht der Investoren in den deutschen Markt. Der bedeutendste Anteil am Gewerbeimmobilienmarkt entfiel mit 50,5 Prozent bzw. 15,3 Mrd. Euro auf Büroimmobilien. Danach folgten Einzelhandelsimmobilien mit einem relativen Anteil von 28,5 Prozent. Dies entsprach einem Transaktionsvolumen von 8,7 Mrd. Euro. Den dritten Rang belegten Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Volumen von 2,2 Mrd. Euro bzw. einem Anteil von 7,1 Prozent.

Bei der Betrachtung der gehandelten Einzelhandels-Objekttypen konnten Shopping-Center ihre führende Position verteidigen. Gemäß den Berechnungen von CBRE entfielen rund 3,6 Mrd. Euro Investitionsvolumen bzw. 41 Prozent auf dieses Untersegment. An zweiter Stelle standen innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lagen mit einem Anteil von 29 Prozent bzw. 2,5 Mrd. Euro Investitionsvolumen. Knapp dahinter folgten Fachmarktzentren bzw. Fachmärkte: hier wurden 2013 insgesamt 2,4 Mrd. Euro oder 28 Prozent des Gesamtvolumens investiert.

GESCHLOSSENE IMMOBILIEN-INVESTMENTVERMÖGEN UND IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS

Das Emissionsvolumen bei geschlossenen Investmentvermögen entwickelte sich in 2013 stark rückläufig. Gemäß den Berechnungen des Fondsanalysehauses Scope reduzierte es sich um ca. 50 Prozent auf 1,5 Mrd. Euro Eigenkapital. Immobilienfonds konnten dabei ihren hohen Marktanteil von 65 Prozent halten. Für Immobilienfonds wurde seitens Scope eine beständige Nachfrage beobachtet, die, beschränkt durch den starken Wettbewerb bei der Neuakquise von Objekten, nicht in gleicher Weise befriedigt werden konnte. Als Hauptgrund für den rückläufigen Trend des Gesamtmarkts für geschlossene Investmentvermögen wurde aber die Einführung des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) im Juli 2013 genannt. Sie führte dazu, dass die Emissionstätigkeit in der zweiten Jahreshälfte nahezu zum Erliegen kam und nur noch „Altprodukte" ausplatziert wurden.

Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank wiesen Immobilien-Spezialfonds wie im Vorjahr signifikante Netto-Mittelzuflüsse auf. Per Ende Oktober 2013 lag das Mittelaufkommen durch institutionelle Anleger bei rund 4,1 Mrd. Euro (Vorjahr: 3,0 Mrd. Euro). Die Zuflüsse dokumentieren die hohe Nachfrage institutioneller Investoren nach indirekten Immobilieninvestments. Das durch deutsche Spezialfonds verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich per Ende Oktober 2013 um 16,8 Prozent auf 42,5 Mrd. Euro (Oktober 2012: 36,4 Mrd. Euro).

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

BEWERTUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG UND DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Die Hahn Gruppe operierte 2013 in einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld. Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien waren durchweg positiv. Vor diesem Hintergrund war eine große Nachfrage nach den von der Hahn Gruppe aufgelegten Einzelhandelsimmobilien-Investmentprodukten zu verzeichnen. Die Hahn Gruppe erreichte im Geschäft mit institutionellen und semi-institutionellen Investoren eine deutliche Steigerung des eingeworbenen Eigenkapitals. Aufgrund der mit der Einführung des KAGBs zusammenhängenden Verzögerung bei der Auflage neuer Investmentprodukte erfolgte in der zweiten Jahreshälfte zeitweise keine Neuplatzierung bei Privatkunden. Das Platzierungsergebnis in diesem Bereich lag nahezu auf Vorjahresniveau.

Aufgrund eines moderaten Anstiegs beim verwalteten Immobilienvermögen sowie höherer Betriebsergebnisse in den Segmenten Neugeschäft und Bestandsmanagement konnte sich das Konzernergebnis gegenüber dem Vorjahr leicht verbessern und lag in der oberen Hälfte des Ergebniskorridors, der in der Jahresprognose des Geschäftsberichts 2012 veröffentlicht wurde.

ERTRAGSLAGE KONZERN

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2013 von 51,5 Mio. Euro auf 48,3 Mio. Euro ermäßigt. Der Rückgang um 6,2 Prozent resultierte aus dem verringerten Platzierungsvolumen im Privatkundengeschäft. Die niedrigeren Umsätze aus der Platzierung von Fondsanteilen wurden aber zu einem großen Teil durch die margenträchtige Veräußerung der revitalisierten Handelsimmobilie Itter-Karree, Hilden, kompensiert. Deutlich positiv entwickelten sich die Umsatzerlöse aus Management-Gebühren mit einem Anstieg von 13,0 Prozent auf 10,4 Mio. Euro (Vorjahr: 9,2 Mio. Euro). Hierzu leisteten insbesondere höhere wiederkehrende Provisionserträge aus dem Fonds- und Property-Management sowie gestiegene Erträge aufgrund von Mietvermittlungen einen wichtigen Beitrag.

Beim RREBO-Joint Venture, dessen Gewinn- und Verlustanteil als Beteiligungsergebnis an Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen wird, nahmen die laufenden Erträge ebenfalls zu. Die Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen lagen bei 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro). Der Vorjahreswert wurde durch den Einmaleffekt aufgrund der Ersatzbewertung von Immobilien aus dem RREBO-Joint Venture in Höhe von 3,8 Mio. Euro stark beeinflusst.

Die Erträge aus Ausschüttungen zeigten einen Anstieg auf 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro). Maßgeblich für diesen Aufwärtstrend waren Zusatzerträge, die aus dem vorübergehenden Halten von Fondsanteilen erzielt wurden.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen wirkte sich die erstmalige Einbeziehung von Holdinggesellschaften positiv aus. Die Gesellschaften haben keine Geschäftsbetriebe und sind nicht operativ tätig, sondern halten im Wesentlichen liquide Mittel und werthaltige Forderungen. Der Unterschiedsbetrag aus dem Kaufpreis und dem Reinvermögen belief sich ergebniswirksam auf insgesamt 1,6 Mio. Euro.

Der sonstige Materialaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die von der Hahn Gruppe erbrachten Wertsteigerungsaufwendungen für einen geschlossenen Immobilienfonds.

Der Rohertrag verbesserte sich im Konzern von 17,7 Mio. Euro auf 21,5 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg um 21,5 Prozent.

ERTRAGSLAGE KONZERN Angaben in TEUR	**2013**	**2012**	**2011**
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	48.335	51.452	59.383
Buchwert der veräußerten Immobilien	-40.803	-46.560	-50.076
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-2.108	-1.757	-1.870
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	**5.424**	**3.135**	**7.437**
Umsatzerlöse aus Management-Gebühren	10.387	9.240	8.145
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	2.460	3.112	-291
Erträge aus Ausschüttungen	2.227	1.555	1.701
Sonstige betriebliche Erträge	4.306	2.965	2.787
Sonstiger Materialaufwand	-3.289	-2.262	-3.591
Rohertrag	**21.515**	**17.745**	**16.188**
Personalaufwand	-6.749	-6.326	-6.482
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.418	-7.098	-6.016
Abschreibungen	-270	-264	-242
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	**8.078**	**4.057**	**3.448**
Finanzergebnis	-4.815	-2.342	-1.679
Ergebnis vor Ertragsteuern	**3.263**	**1.715**	**1.769**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-615	909	-729
Konzernergebnis	**2.648**	**2.624**	**1.040**

Der Personalaufwand im Konzern erhöhte sich um 6,3 Prozent auf 6,7 Mio. Euro (Vorjahr: 6,3 Mio. Euro). Dabei nahm die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter zum Jahresende 2013 auf 69 Personen zu (Vorjahr: 66).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern gingen von 7,1 Mio. Euro auf 6,4 Mio. Euro zurück. Insbesondere die Rechts- und Beratungskosten konnten gesenkt werden, trotz erhöhter Aufwendungen für Maßnahmen zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie sowie für Rückstellungen im Rahmen eines Prozesses gegen ehemalige Organmitglieder. Diese Sonderaufwendungen beliefen sich insgesamt auf 0,7 Mio. Euro.

Das Betriebsergebnis bzw. das Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT) lag aufgrund des verbesserten Rohergebnisses und geringerer sonstiger betrieblicher Aufwendungen mit 8,1 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahresniveau von 4,1 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis in Höhe von -4,8 Mio. Euro (Vorjahr: -2,3 Mio. Euro) spiegelt geringere Finanzerträge und höhere Finanzaufwendungen wider. Dazu führten insbesondere die in 2013 erstmalig ganzjährig anfallenden Zinsen für zwei im 4. Quartal 2012 emittierte Anleihen. Des Weiteren wurde im Jahresverlauf ein höheres durchschnittliches Vorrats- und Investmentvermögen gehalten. Analog zu den gestiegenen Finanzierungsaufwendungen entwickelten sich die Erträge aus Ausschüttungen sowie Mieterlösen der Beteiligungen ebenfalls positiv.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf 3,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro). Das Konzernergebnis nach Steuern ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen auf 2,6 Mio. Euro. Dies entspricht einem stabilen Ergebnis je Aktie von 0,20 Euro (Vorjahr: 0,20 Euro).

ERTRAGSLAGE SEGMENTE

NEUGESCHÄFT

Das Segment Neugeschäft bildet die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds ab. Ein weiterer Wertschöpfungsanteil wird mit der Akquisition, Revitalisierung und Projektentwicklung von Handelsimmobilien erzielt.

Die Hahn Gruppe hat in 2013 rund 123 Mio. Euro Eigenkapital bei institutionellen und privaten Investoren eingeworben. Gegenüber dem Vorjahr (88 Mio. Euro) ist dies ein Anstieg um rund 40 Prozent.

Das Zeichnungsvolumen im Geschäft mit institutionellen Kunden erhöhte sich um rund 62 Prozent auf 97 Mio. Euro (Vorjahr: 60 Mio. Euro). Das in der Segmentprognose angestrebte Zeichnungsvolumen von 40 Mio. Euro wurde damit klar übertroffen. Sämtliche institutionellen Zeichnungen erfolgten für den gemeinsam mit der LRI Invest S.A. verwalteten Luxemburger Fonds HAHN FCP-FIS-German Retail Fund (HAHN FCP).

Im Privatkundengeschäft wurde mit knapp 26 Mio. Euro in etwa so viel Eigenkapital wie im Vorjahr eingeworben (28 Mio. Euro). Die Jahresprognose von 30 Mio. Euro wurde bei einer guten Nachfragesituation nicht ganz erreicht, weil im Zusammenhang mit der Einführung des KAGBs Verzögerungen bei der Auflage neuer Investmentprodukte eingetreten sind. So befanden sich in der zweiten Jahreshälfte nicht durchgängig Fondsprodukte im Vertrieb. Den größten Anteil am Platzierungsergebnis hatte der Pluswertfonds 161, welcher in ein Shopping- und Entertainment-Center in Friedrichshafen investiert. Von dem geschlossenen Immobilienfonds wurden in 2013 rund 18,4 Mio. Euro an Eigenkapital bei Privatkunden platziert. Im Berichtszeitraum wurde mit dem Publikumsfonds PWF 162 ein zweiter Publikumsfonds neu aufgelegt und voll platziert. Das Eigenkapitalvolumen belief sich bei dem Fachmarktzentrum in Bad Hersfeld auf rund 5,2 Mio. Euro.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Zeichnungsstand und die Fondsplatzierungen im Privatkundengeschäft:

PRIVATKUNDENGESCHÄFT 2013

FONDS	TYP	Standort	Objekttyp	Vertriebsstart	Investitionsvolumen/ EK-Volumen in Mio. Euro	Vertriebsvolumen 2013 in Mio. Euro	Gezeichnetes Eigenkapital 2013 in Mio. Euro	Platzierungsstand per 31.12. 2013
PWF 156	Private Placement	Übach-Palenberg	Fachmarktzentrum	2012	17,2/7,0	0,9	0,4	100 %
PWF 160	Private Placement	Jever	Fachmarktzentrum	2012	25,2/12,0	3,8	1,8	100 %
PWF 161	Publikumsfonds	Friedrichshafen	Einkaufszentrum	2013	39,4/21,4	33,8	18,4	100 %
PWF 162	Publikumsfonds	Bad Hersfeld	Fachmarktzentrum	2013	12,5/5,2	12,5	5,2	100 %
Summe						**51,0**	**25,8**	

GESCHLOSSENE FONDS (PLUSWERTFONDS)	2013	2012	2011	2010
Anzahl aufgelegte geschlossene Immobilienfonds kumuliert	172	170	168	163
Gezeichnetes Eigenkapital	26	28	35	36

SEGMENT NEUGESCHÄFT Angaben in TEUR	2013	2012
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	48.335	51.452
Buchwert der veräußerten Immobilien	-40.803	-46.560
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	2.996	257

Im institutionellen Fondsgeschäft wurden fünf Akquisitionen für den gemeinsam mit der LRI Invest S. A. verwalteten institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP getätigt. Dabei handelte es sich um den Erwerb von drei Fachmarktzentren in Wachtberg, Bretten und Gevelsberg sowie zwei SB-Warenhäusern in Hagen und Ennepetal. Das Investitionsvolumen für die fünf Immobilienobjekte belief sich auf rund 80 Mio. Euro. Das Brutto-Fondsvermögen lag zum Jahresende bei rd. 565 Mio. Euro. Das von Versicherungen, Stiftungen, Pensionskassen und anderen institutionellen Investoren gezeichnete, aber noch nicht vollständig abgerufene, Eigenkapital des institutionellen Fonds erhöhte sich per Ende Dezember 2013 auf 358,5 Mio. Euro.

Die Umsatzerlöse im Segment Neugeschäft ermäßigten sich von 51,5 Mio. Euro auf 48,3 Mio. Euro. Der Rückgang begründete sich in dem verringerten Platzierungsvolumen beim Privatkundengeschäft. Einen deutlich positiven Umsatz- und Ergebnisbeitrag leistete die Veräußerung des revitalisierten Einkaufszentrums Itter-Karree in Hilden. Die Handelsimmobilie wurde in der ersten Jahreshälfte 2012 von der Hahn Gruppe erworben und nach erfolgreicher Modernisierung und Neuvermietung in 2013 mit einem Rohgewinn in Höhe von 2,7 Mio. Euro an einen institutionellen Investor veräußert. Auch die Akquisitionsgebühren entwickelten sich aufgrund eines gestiegenen Ankaufsvolumens deutlich positiv, so dass sich das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern gegenüber dem Vorjahr von 0,3 Mio. Euro auf 3,0 Mio. Euro signifikant erhöhte. Die im Geschäftsbericht 2012 anvisierte Ergebnisverbesserung wurde damit klar erreicht.

BESTANDSMANAGEMENT

Im Segment Bestandsmanagement werden wiederkehrende und einmalige Erlöse aus dem Management des verwalteten Immobilienvermögens erzielt. Den größten Umsatzanteil haben die Dienstleistungen Fonds-, Property- und Asset-Management.

Das durch die Hahn Gruppe betreute Immobilienvermögen erhöhte sich im Jahresverlauf 2013 von 2,3 Mrd. Euro auf rd. 2,4 Mrd. Euro. Der Ausbau des für private und institutionelle Investoren verwalteten Immobilienvermögens begünstigte einen weiteren Anstieg der Managementerlöse um 13,0 Prozent auf 10,4 Mio. Euro. So entwickelten sich insbesondere die wiederkehrenden Managementerlöse aus dem Fonds- und Property-Management deutlich positiv. Die Anzahl der privaten Anleger, die zum Jahresende in mindestens einen Immobilienfonds der Hahn Gruppe investiert waren, erhöhte sich auf 3.711 (Vorjahr: 3.472).

MANAGEMENT-KENNZAHLEN	2013	2012
Vermietungs-Quote in Prozent	97,7	98,4
Verwaltete Mietfläche in Mio. m^2	1,53	1,45
Verwaltetes Mietvolumen (Jahresmietzins) in Mio. Euro	164,9	159,2
Vermietungsleistung in m^2	169.000	136.000
Betreutes Immobilienvermögen in Mrd. Euro	2,4	2,3
Anzahl private Anleger	3.711	3.472

SEGMENT BESTANDSMANAGEMENT Angaben in TEUR	2013	2012
Umsatzerlöse aus Management-Gebühren	10.387	9.240
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	5.005	4.198

Aufgrund einer verbesserten Vermietungsleistung, diese stieg von 136.000 m² im Vorjahr auf 169.000 m² zum Jahresende 2013 an, nahmen auch die Mietvermittlungserträge weiter zu. Die Vermietungsquote der verwalteten Objekte lag zum Bilanzstichtag mit 97,7 Prozent auf einem ähnlich hohen Niveau wie zum Ende des Vorjahrs (98,4 Prozent).

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern erhöhte sich um 19,0 Prozent von 4,2 Mio. Euro auf 5,0 Mio. Euro. Damit lag das Segmentergebnis, welches Bestandteil der Jahresprognose 2013 gewesen ist, am oberen Ende der Bandbreite von 4 bis 5 Mio. Euro.

BETEILIGUNGEN

Im Segment Beteiligungen sind die Erträge aus den strategischen Beteiligungen abgebildet. Die Beteiligungsformen umfassen Co-Investments an gemanagten Immobilienfonds und Joint Venture-Portfolios. Die Investitionen erfolgen, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Investoren zu steigern.

Die Erträge aus dem erstmalig über das gesamte Jahr fortgeschriebenen at Equity-Werts des RREBO-Joint Ventures erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr signifikant und beliefen sich auf 2,6 Mio. Euro. Im Vorjahr war für das zusammen mit einer privaten deutschen Immobiliengesellschaft geführte Gemeinschaftsunternehmen ein einmaliger Bewertungsgewinn in Höhe von 3,8 Mio. Euro erzielt worden, der wesentlicher Bestandteil des Segmentergebnisses war. Bei den weiteren at Equity bilanzierten Finanzanlagen wirkte sich eine Immobilienfondsbeteiligung mit einem Verlustbeitrag in Höhe von -0,62 Mio. Euro ergebnismindernd aus. Insgesamt gingen die Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen von 3,1 Mio. Euro auf 2,5 Mio. Euro zurück.

Die Erträge aus Ausschüttungen profitierten von Zusatzerträgen, die beim vorübergehenden Halten von Anteilen eines in der zweiten Jahreshälfte platzierten geschlossenen Immobilienfonds erzielt worden sind.

SEGMENT BETEILIGUNGEN Angaben in TEUR	2013	2012
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	2.460	3.112
Erträge aus Ausschüttungen	2.227	1.555
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	4.657	3.884

WESENTLICHE BETEILIGUNGEN

Investitionsobjekt	Immobilien-Vermögen	Nettovermögen	Anzahl Immobilien	Risikoklasse	Hahn-Anteil
RREBO-JV	135 Mio. Euro	52 Mio. Euro	16	Value-Add	47,3 Prozent
HAHN FCP	565 Mio. Euro	261 Mio. Euro	23	Core Plus	4,8 Prozent
MEAG GSS	261 Mio. Euro	147 Mio. Euro	13	Core	3,0 Prozent

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern entwickelte sich aufgrund der beschriebenen Einflussfaktoren von 3,9 Mio. Euro auf 4,7 Mio. Euro leicht ansteigend. Das Ergebnis übertrifft die zu Jahresbeginn aufgestellte Prognose, die eine Bandbreite von 2 bis 3 Mio. Euro für das EBIT vorsah.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

CASHFLOW

Bei einem Periodenergebnis von 2,6 Mio. Euro erzielte der Konzern im Geschäftsjahr einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3,6 Mio. Euro (Vorjahr: -4,5 Mio. Euro). Dies begründet sich insbesondere mit dem Abverkauf der revitalisierten Handelsimmobilie in Hilden als auch dem stetigen Abbau der Forderungen gegen geschlossene Immobilienfonds.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -0,9 Mio. Euro, nach -16,5 Mio. Euro für die Vorjahresperiode. Die Investitionen beziehen sich im Wesentlichen auf den Kauf von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds in Höhe von -1,3 Mio. Euro, welches u. a. durch Ausschüttungen in Höhe von 0,9 Mio. Euro teilweise kompensiert wurde.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 3,7 Mio. Euro resultiert insbesondere aus der fristenkongruenten Umfinanzierung der Beteiligung an dem RREBO-JV in Höhe von 15,0 Mio. Euro, welches u. a. für die bereits bestehende Fremdfinanzierung in Höhe von 10,0 Mio. Euro genutzt wurde.

Der Finanzmittelbestand betrug am Bilanzstichtag 12,2 Mio. Euro, nach 6,3 Mio. Euro zum Stichtag der Vorjahresperiode.

KAPITALFLUSSRECHNUNG Angaben in TEUR	2013	2012
Periodenergebnis	2.648	2.623
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.599	-4.538
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-946	-16.527
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.677	14.401
Veränderung der liquiden Mittel	6.331	-6.664

VERMÖGENS- UND SCHULDENLAGE

Zum 31. Dezember 2013 verringerte sich die Bilanzsumme gegenüber dem 31. Dezember 2012 um 5,3 Prozent. Bilanzverkürzend wirkte sich insbesondere die Reduzierung des Vorratsvermögens um 11,5 Mio. Euro aus. Als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte sind Anteile an einem geschlossenen Immobilienfonds ausgewiesen, die in 2014 wieder verkauft werden sollen. Auf der Passivseite ist eine deutliche Reduzierung der kurzfristigen Verschuldung um 11,6 Mio. Euro und eine Steigerung des Eigenkapitals zu verzeichnen. Das Eigenkapital belief sich zum Bilanzstichtag 2013 auf 32,6 Mio. Euro (Vorjahr: 29,8 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 35,1 Prozent (Vorjahr: 30,5 Prozent).

GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES FINANZMANAGEMENTS

Das Finanzmanagement der Hahn Gruppe erfolgt zentral durch die Holdinggesellschaft. Es schließt alle Konzernunternehmen ein, an denen die Hahn AG direkt oder indirekt eine Beteiligung von mehr als 50 Prozent 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.

AKTIVA	31.12.2013		31.12.2012	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Immaterielle Vermögenswerte	185	0,2	223	0,2
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	473	0,5	473	0,5
Sachanlagen, Finanzanlagen, sonstige langfristige Vermögenswerte und Vermögen	66.764	72,0	66.882	68,2
Vorräte	4.568	4,9	16.054	16,4
Forderungen und sonstige flüssige Mittel	18.552	20,1	14.281	14,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.165	2,3	0	0,0
Bilanzsumme	**92.707**	**100,0**	**97.913**	**100,0**

PASSIVA	31.12.2013		31.12.2012	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Eigenkapital	32.570	35,1	29.823	30,5
Langfristige Schulden	42.189	45,5	38.579	39,4
Kurzfristige Schulden	17.948	19,4	29.511	30,1
Bilanzsumme	**92.707**	**100,0**	**97.913**	**100,0**

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. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Jahresende 2012 um rund 9,4 Prozent auf 32,6 Mio. Euro erhöht. Der Anstieg begründet sich in der positiven Ertragslage. In Verbindung mit einer moderaten Bilanzverkürzung verbesserte sich die Eigenkapitalquote auf 35,1 Prozent (Vorjahr: 30,5 Prozent).

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von durchschnittlich über 30 Prozent an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset- und Investmentmanagers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit des Konzerns. Zugleich bietet die Orientierung an diesem Durchschnittswert die notwendige Kapitalstärke, um unter Inkaufnahme einer vorübergehenden Bilanzverlängerung zusätzliche Ertragschancen wahrzunehmen.

Die langfristigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus der im Jahr 2012 emittierten, bis zum Jahr 2017 laufenden Hahn-Anleihe mit einem Nennwert von 20 Mio. Euro. Die langfristigen Finanzschulden bei Kreditinstituten beliefen sich auf ca. 2,5 Mio. Euro, mit einer Laufzeit bis spätestens 2017.

Bei den kurzfristigen Finanzschulden handelt es sich im Wesentlichen um die Inanspruchnahme von projektbezogenen Kontokorrentkrediten und Immobilienfinanzierungen auf Fonds- und Gruppenebene mit einer variablen Verzinsung von Euribor plus einer Marge in der Bandbreite von 2,0 bis 8,2 Prozent. Zum Bilanzstichtag bestanden weitere rund 2 Mio. Euro Kreditlinien auf Kontokorrentkonten, die nicht ausgenutzt wurden.

Die liquiden Mittel lagen bei 12,2 Mio. Euro. Davon waren rund 1,3 Mio. Euro zum Bilanzstichtag zweckbestimmt. Hierbei handelt es sich um die im Rahmen der Anleihebegebung vertraglich verpfändeten laufenden Ausschüttungen. Diese sind für die halbjährlichen Kuponzahlungen vorgesehen, welche sich jeweils auf 0,6 Mio. Euro belaufen.

Zum Jahresende 2013 beliefen sich die Bürgschaften auf 3,71 Mio. Euro (Vorjahr: 4,27 Mio. Euro). Diese dienen der Absicherung einzelner Engagements bei den Kreditinstituten.

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Hahn Gruppe konnte die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nutzen, um ihre Ertragslage im Geschäftsjahr 2013 weiter zu verbessern. Der Konzern hat sowohl in der Einzelbetrachtung der Segmente als auch auf Konzernebene die selbst gesteckten Ertragsziele erreicht bzw. übertroffen. Begleitet von einem überwiegenden Abbau der kurzfristigen Verschuldung haben die Ausstattung mit Eigenkapital und die Eigenkapitalquote ebenfalls zugelegt.

Dank der Effizienzsteigerung der vergangenen Jahre und einem Ausbau des verwalteten Vermögens wird ein zunehmend großer Anteil der laufenden Kosten durch wiederkehrende Erträge abgedeckt. Aufgrund des umfassenden Dienstleistungsspektrums erreicht die Gruppe einen hohen Wertschöpfungsgrad und ist in der Lage, individuelle Leistungspakete für ihre Kunden anzubieten.

Mit der Neugründung der Tochtergesellschaft DeWert und der von ihr beantragten Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der BaFin hat die Hahn Gruppe wichtige Schritte unternommen, um auch zukünftig einem großen Kreis von Investoren den Zugang zu indirekten Handelsimmobilieninvestments zu ermöglichen. Das Ziel ist, einen breit diversifizierten Investorenkreis anzusprechen, der stabile Einmalerträge in unterschiedlichen Marktlagen fördert.

Der Konzern befindet sich in einer guten wirtschaftlichen Ausgangsposition, um bestehende und zukünftige Verpflichtungen zu erfüllen und seine strategischen Ziele zu erreichen.

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2013		31.12.2012	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Eigenkapital	32.570	56,2	29.823	43,5
Langfristige Finanzschulden (inklusive Anleihen)	22.430	38,7	28.437	41,5
Kurzfristige Finanzschulden	2.924	5,0	10.267	15,0
Finanzschulden gesamt	25.354	43,7	38.704	56,5
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	57.924	100,0	68.527	100,0
Liquide Mittel	12.247	21,1	5.916	8,6

MITARBEITER

Leistungsfähige und kompetente Mitarbeiter sind die wichtigste Grundlage für den Erfolg der Hahn Gruppe. Indem wir neue Talente gewinnen und sie langfristig an das Unternehmen binden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investment Manager für Handelsimmobilien in Deutschland. Die Hahn Gruppe setzt dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen mit einschließt. 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.

Um ein starkes Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit dem Unternehmen zu schaffen, hat der Vorstand der Hahn Gruppe Ende 2012 ein neues Leitbild beschlossen. Die Ableitungen aus diesem Leitbild wurden im Geschäftsjahr 2013 zielstrebig umgesetzt. Wichtiger Ansatzpunkt des neuen kulturellen Selbstverständnisses ist der Fokus auf „Wertarbeit". Zur Erreichung dieses Anspruchs fordert das Unternehmen von jedem Einzelnen ein hohes Qualitätsbewusstsein bei seinem Tun ein, leistet im Gegenzug aber auch das Möglichste, um ein motivierendes Arbeitsumfeld zu bieten und eine Vielzahl von Förderungsmöglichkeiten bereitzustellen.

So wurden im Rahmen des Mitarbeiterdialogs viele neue Initiativen gestartet. Dazu zählten der Ausbau der Fachinformationsveranstaltungen, die Förderung von internen Mitarbeiterreferaten, regelmäßige Workshops zu aktuellen Themen sowie ein institutionalisierter abteilungsübergreifender Austausch, der es Mitarbeitern ermöglicht, an einem „Netzwerttag" den Arbeitsalltag der Kollegen kennenlernen zu können.

Zum Bilanzstichtag waren 69 aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) im Konzern tätig (Vorjahr: 66 Mitarbeiter). Im vergangenen Jahr haben wir 2 Auszubildende im Konzern beschäftigt.

NACHTRAGSBERICHT

In Anlehnung an die Regularien des am 22. Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuches hat die Hahn Gruppe über ihre Tochter DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH im Februar 2014 einen ersten Spezial-Fonds für professionelle und semi-professionelle Anleger nach neuem Recht aufgelegt. Die Investmentstrategie des Spezial-AIF HAHN PRIMUS - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist darauf ausgerichtet, das Anlagekapital in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland zu investieren. Von den 100 Mio. Euro Zielkapitalvolumen sind zum Zeitpunkt der Gründung der Fondsgesellschaft bereits 60 Mio. Euro platziert worden. Die Aufnahme der Investitionstätigkeit des Spezial-AIF ist für das zweite Quartal 2014, nach Eintragung der Fondsgesellschaft beim Handelsregister und Anmeldung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, geplant.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2013 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

CHANCENBERICHT

Die Hahn Gruppe hat eine führende Position als Asset und Investment Manager von großflächigen Handelsimmobilien am deutschen Markt inne. Der Konzern ist in einer guten Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der ausgeprägt positiven Nachfrage nach Handelsimmobilieninvestments zu profitieren. In diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Möglichkeiten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chance- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen- und Risikomanagements kontrollieren und steuern wir fortlaufend, dass das Erschließen neuer Ertragspotenziale nicht durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien erkauft wird.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2014 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

CHANCEN DURCH EINE POSITIVE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte haben Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe. Der Ausblick 2014 basiert auf der Annahme, dass sich die Entwicklung dieser Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Ausblick des Lageberichts beschrieben.

Sollte sich das Umfeld für Einzelhandel und Immobilieninvestments besser entwickeln als erwartet, so könnten unsere kurz- und mittelfristigen Planungen in Bezug auf Umsatz und Ertrag übertroffen werden.

CHANCEN DURCH PORTFOLIOANKÄUFE

In unserem Kernsegment, den großflächigen Einzelhandelsimmobilien, wird jedes Jahr nur ein begrenztes Volumen an Objekten am Investmentmarkt angeboten. Der Ausblick und die mittelfristigen Planungen unterstellen, dass die Hahn Gruppe mit stetigen Akquisitionsaktivitäten einen gewissen Anteil derjenigen verfügbaren Objekte erwirbt, bei denen die Risiko- und Renditebetrachtung positiv ausfällt.

Sollte sich der Zugang zu einem größeren attraktiv bewerteten Immobilienportfolio ergeben, so könnte dies dazu führen, dass wir das Immobilienvermögen unserer Fondsvehikel schneller ausbauen können als geplant. Dies würde sich positiv auf die Umsatz- und Ertragslage auswirken.

CHANCEN BEI DER IMMOBILIENFINANZIERUNG

Die Immobilienobjekte in unseren Fonds und Co-Investments sind teilweise fremdfinanziert. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen und die Kreditprolongation sind eine wichtige Komponente der kurz- und mittelfristigen Planung. Unsere kurzfristigen Annahmen haben wir im Ausblick 2014 der Lageberichterstattung dargestellt.

Sollten sich die Finanzierungsmöglichkeiten im neuen Geschäftsjahr besser darstellen als angenommen, so könnte dies aufgrund besserer Kreditkonditionen zu einer positiven Abweichung von der geplanten Ertragslage führen.

CHANCEN DURCH NEUE PARTNERSCHAFTEN

Die zukünftige Ertragskraft der Hahn Gruppe basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Im Ausblick 2014 und in der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien unterstellt.

Sollte sich durch die Partnerschaft mit einem Investor oder Asset Manager der Zugang zum Management bedeutender zusätzlicher Immobilienbestände ergeben, so würde dies zu einer positiven Planabweichung führen, die die Umsatz- und Ertragssituation langfristig positiv beeinflussen kann. Diese Art der Zusammenarbeit könnte beispielsweise durch den Erhalt eines umfangreichen Management-Mandats für Dritte oder durch eine Joint-Venture-Kooperation erfolgen.

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 und unser Leitbild stets ein faires und verantwortungsbewusstes Verhalten. Im Rahmen dieses Risikomanagements berichten die Bereiche mit abgestuften Schwellenwerten „bottom up" durch Entscheidungsvorlagen über mögliche Risiken in den Objekten.

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

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 vor dem Hintergrund des aktuellen Umfeldes, welches zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt hat.
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 Finanzierung erfasst und überwacht das Kreditrisiko der Gruppe sowie der „Assets under management" fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Ein zentrales Programm verarbeitet die Daten zusammen mit einer laufenden Planung. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für Ausfallrisiken genutzt werden kann. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Gruppe 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 deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Hahn Gruppe bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheb-

lich einschränken und kann somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

LIQUIDITÄTS- UND KREDITRISIKEN

Die Abteilung Finanzierung ist für die Finanzierung der Objektgesellschaften und der Hahn Gruppe verantwortlich. Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten, z. B. die anhaltende 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. Fondstransaktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten. Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Abteilung Finanzierung ihr Netzwerk aus Banken und alternativen Finanzierungspartnern ausgeweitet und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements.

WÄHRUNGSRISIKO

Die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns sind ausschließlich in Euro 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 Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und derer operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung.

RISIKEN DER INFORMATIONSSICHERHEIT

Die eingesetzten Informationstechnologien werden ständig daraufhin überprüft, ob sie eine sichere Abwicklung von EDV-gestützten Geschäftsprozessen gewährleisten und bei Bedarf aktualisiert. 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 Back-up-, 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 hoch. 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 beinhalten.

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 Haftpflichtversicherung 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 Prospekthaftungstatbestände ergeben,

sofern rechtliche Verjährungszeiten noch greifen. Auf die Hahn Gruppe könnten auch Verpflichtungen aus Umweltverschmutzungen oder der Dekontamination von Objekten zukommen, die sie erworben hat oder noch erwirbt.
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 Vorsteuerabzugsfähigkeit von Aufwendungen des Konzerns das Risiko zunehmender, nicht abzugsberechtigter Umsatzsteuer.

Die Entlastung der ehemaligen Vorstände der Gesellschaft, Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 5. Juni 2013 erneut vertagt. Die Hahn AG 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 und auf Feststellung des durch die Zahlungsverzögerung entstandenen Schadens verklagt. Mit dem am 20. Dezember 2013 ergangenen Urteil des Landgerichts Köln wurde den Klagen zum größten Teil stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Der Aufsichtsrat hat im Januar 2014 beschlossen, gegen dieses Urteil Berufung einzulegen.

Am 22. Juli 2013 wurden die Anforderungen der Richtlinie der Europäischen Union über die Verwalter alternativer Investmentfonds („AIFMD" oder „AIFM-Richtlinie") in nationales Recht in Form der Novellierung des KAGBs umgesetzt. Das bisherige Investmentgesetz ist im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie in dem KAGB aufgegangen. Im KAGB sind im Wesentlichen die geltenden Regularien für Manager offener und geschlossener Fonds enthalten, welche insbesondere aus der AIFMD und OGAW-Richtlinie resultieren. Nach der jetzigen Gesetzeslage sind zukünftig auch geschlossene Fonds bzw. deren Manager reguliert. Um weiterhin Investmentvehikel auflegen und dafür Kapital von mehreren Anlegern einsammeln zu können, ist die Gründung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft und die gleichzeitige Lizenzierung bei der BaFin erforderlich.
Die Hahn Gruppe hat vor dem Hintergrund der Umsetzung der neuen Regularien und der beabsichtigten Lizenzierung eine neue Gesellschaft gegründet. Die DeWert hat mit Schreiben vom 19. September 2013 einen Antrag auf Erteilung der Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft für Publikums- und Spezial-AIFs gestellt. Der Prüfungsprozess von Seiten der BaFin ist bis zum Stichtag der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht abgeschlossen.

GESAMTBEWERTUNG DER RISIKOSITUATION

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der Euro-Krise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Auswirkungen der Neuregelungen aufgrund der Umsetzung der AIFM-Richtlinie in das KAGB, Beschaffungs- und Absatzrisiken sowie die Personalrisiken.
In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integrativer Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Zusammenfassend betrachtet hat sich die Risikolage aufgrund der günstigeren Bilanzrelationen und des Abbaus von Risiken gegenüber der Vorjahresperiode weiterhin verbessert. Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken vor. Auch erwartet der Vorstand der Hahn Gruppe derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

ANNAHMEN, ÜBERLEGUNGEN UND SCHÄTZUNGEN IM ABSCHLUSS

Zur Aufstellung des Abschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, welche Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen. Sofern für einen Geschäftsvorfall keine eindeutige Regelung zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethode vorliegt, sind diejenigen Methoden zu wählen, die relevant, zuverlässig, neutral, vorsichtig und vollständig sind und die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den wirtschaftlichen Gehalt zutreffend wiedergeben. Folgende Quellen werden dabei zu Rate gezogen: Die Vorschriften der IFRS, Verlautbarungen anderer Standardsetter und anerkannte Branchenpraktiken. Wir sind dabei auf Schätzungen, Annahmen und Überlegungen der zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklung angewiesen. Trotz sorgfältiger Auswahl aller uns vorliegender Quellen kann es zu Abweichungen der daraus von uns erstellten Prognosen kommen.

PROGNOSEBERICHT

Im Jahreswirtschaftsbericht 2014 zeichnet die Bundesregierung ein positives Bild der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland. Für 2014 wird ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 Prozent prognostiziert. Die positiven Impulse sollen auch auf dem Arbeitsmarkt ankommen. So erwartet die Bundesregierung einen neuen Rekordstand bei der Anzahl der Erwerbstätigen. Dies wird sich gleichfalls positiv auf die private Konsumnachfrage auswirken: Der Jahreswirtschaftsbericht prognostiziert, dass der private Konsum um rund 1,4 Prozent zulegen wird. Konkret auf den deutschen Einzelhandel bezogen, rechnet der Handelsverband Deutschland für 2014 mit einem nominalen Umsatzanstieg von 1,5 Prozent. Die größten Umsatzzuwächse werden dabei nach Verbandsschätzung im Online-Handel erzielt werden und nicht stationär.

Das Finanzierungsumfeld wird sich in 2014 voraussichtlich stabil entwickeln. Da der wirtschaftliche Aufschwung der Volkswirtschaften der Eurozone immer noch sehr gemäßigt verläuft und zudem keine inflationären Tendenzen erkennbar sind, sollte die Europäische Zentralbank ihren lockeren geldpolitischen Kurs weiter fortsetzen. Der Vorstand der Hahn Gruppe erwartet deshalb für 2014 keine gravierenden Zinsveränderungen oder erschwerte Finanzierungsbedingungen.

Die Vorzeichen für die Immobilien-Investmentmärkte sind bei den genannten Rahmenbedingungen ebenfalls günstig. So rechnet das CBRE Research damit, dass der deutsche Markt auch in 2014 zu einem der stabilsten und gefragtesten Anlagehäfen der Welt zählen wird. Das Transaktionsvolumen wird nach Schätzung der Marktexperten von CBRE auf einem ähnlich hohen Niveau wie in 2013 liegen.

Der Vorstand der Hahn Gruppe erwartet auch für 2014 ein großes institutionelles Interesse an professionell gemanagten indirekten Immobilieninvestments. Die seit einigen Jahren zu beobachtenden institutionellen Nettozuflüsse in Immobilien-Spezialfonds sollten auch in 2014 weiter anhalten. Demzufolge ist damit zu rechnen, dass insbesondere die neuen regulierten Spezial-AIFs bei professionellen und semi-professionellen Anlegern stark nachgefragt werden. Diese Finanzprodukte können zudem aufgrund geringerer regulativer Hürden voraussichtlich zügiger konzipiert und vermarktet werden als die Produktklasse Publikumsfonds.

Bei den neuen, nach KAGB regulierten Publikums-AIFs besteht derzeit Unsicherheit darüber, wie aufwändig und zeitintensiv der Zulassungsprozess sein wird. Auch gibt es noch offene Fragen hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Ausgestaltung dieser Finanzprodukte. Der Vorstand der Hahn Gruppe geht aber davon aus, dass sich in diesem Jahr ein routinemäßiges Zulassungsprozedere der BaFin etabliert haben wird. Das Interesse der vermögenden Privatinvestoren ist nach Auffassung des Vorstands weiterhin sehr ausgeprägt. Die neuen Regulierungsvorschriften werden voraussichtlich dazu führen, dass die Anleger den Finanzprodukten generell mehr Vertrauen entgegenbringen werden.

SEGMENT NEUGESCHÄFT

Im Segment Neugeschäft erwarten wir in 2014, insgesamt 100 bis 150 Mio. Euro Eigenkapital bei institutionellen und semi-professionellen Investoren einzuwerben. Zur Erreichung dieses Ziels wollen wir mindestens zwei Spezial-AIFs auflegen. Der erste Spezial-AIF wurde bereits zu Jahresbeginn aufgelegt. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen im Nachtragsbericht.

Die Platzierungszahlen im Privatkundengeschäft sind davon abhängig, wie lange die Konzeption und Zulassung des ersten regulierten Publikums-AIF in Anspruch nehmen wird. Wir rechnen derzeit damit, dass der Privatkundenvertrieb im Sommer beginnen kann. Unter diesen Voraussetzungen wird mit einem Platzierungsvolumen von rund 20 Mio. Euro gerechnet.

Für das Jahr 2014 erwartet der Vorstand auf Basis dieser Annahmen ein EBIT zwischen 3 und 4 Mio. Euro.

SEGMENT BESTANDSMANAGEMENT

Das Segment Bestandsmanagement sollte vom angestrebten kontinuierlichen Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens profitieren. Dies ist die Grundlage für die weitere Steigerung der Fonds- und Immobilien-Managementerträge. Insbesondere bei den wiederkehrenden Managementerträgen erwarten wir in 2014 einen nachhaltigen Zuwachs.

Der Vorstand rechnet für 2014 mit einem EBIT zwischen 5 und 6 Mio. Euro.

SEGMENT BETEILIGUNGEN

Im Segment Beteiligungen erwarten wir einen leichten Anstieg der Erträge aus den Immobilienfondsbeteiligungen bzw. Co-Investments.

Das EBIT in 2014 wird voraussichtlich innerhalb einer Bandbreite zwischen 2 und 3 Mio. Euro liegen.

KONZERN

Bedingt durch die Einführung des KAGBs und der damit verbundenen Auswirkungen auf das Neugeschäft ist für das Geschäftsjahr 2014 von einer erhöhten Prognoseunsicherheit auszugehen. Auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Segmente rechnet der Vorstand der Hahn Gruppe mit einem Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen 2,2 und 3,2 Mio. Euro bewegen wird.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG BEZÜGLICH FINANZINSTRUMENTEN

Die Hahn Gruppe bedient sich keiner Finanzinstrumente, so dass hieraus keine Risiken resultieren.

INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM BEZÜGLICH DES KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSPROZESSES

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 AG. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind in einem

Handbuch niedergelegt.
Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des (Konzern-) Abschlusses werden vom 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 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 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 der kaufmännischen Leitung, die die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert. Zwischen dem Vorstand und der kaufmännischen Leitung 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.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

Das gezeichnete Kapital der Hahn AG in Höhe von 13.001.430 Euro setzt sich zum 31. Dezember 2013 ausschließlich aus auf den Inhaber lautenden Stückaktien zusammen. Die Stückaktien repräsentieren einen nominalen Wert von 1,00 Euro. Alle Aktien verleihen die gleichen Rechte. Dem Vorstand sind zum Stichtag folgende Stimmrechtsanteile am Kapital der Gesellschaft aufgrund von Stimmrechtsmitteilungen und Director´s Dealings bekannt, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten: Dabei handelt es sich zum einen um die Beteiligung der HAHN-Holding GmbH in Höhe von 61,92 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 der Familie Hahn in Höhe von 65,86 Prozent an der Hahn AG. Zum anderen handelt es sich um einen Stimmrechtsanteil von Frau Felicitas Hamm, geborene Loh, deren Stimmrechtsanteil insgesamt 25 Prozent überschritten hat. Von 3.317.054 Aktien hält sie 3.247.054 Aktien (=24,97 Prozent) selbst und 70.000 Aktien (= 0,53 Prozent) werden ihr gem. § 22 Abs. 2 WpHG aufgrund eines Poolvertrags mit der Götzen Vermögensverwaltung GbR, bestehend aus Dr. Reiner Götzen, Herrn Jürgen Götzen und Dr. Matias Götzen-Krieg mit jeweils 33,16 Prozent, deren Beteiligungen unter Dauertestamentsvollstreckung durch den Testamentsvollstrecker Dr. Peter Arnhold stehen, und Frau Erika Götzen mit 0,5 Prozent, zugerechnet. Aufgrund des Poolvertrags und der damit verbundenen Stimmrechtszurechnung gem. § 22 Abs. 2 WpHG haben auch die vorgenannte Götzen Vermögensverwaltungs GbR und Herr Dr. Peter Arnhold in seiner vorbeschriebenen Funktion als Testamentsvollstrecker die Stimmrechtsschwellenüberschreitung von 25,51 Prozent mitgeteilt.
Aktien mit Sonderrechten, 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.
Der Vorstand ist gem. § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 5. Juni 2017 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens 6.500.715,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein gesetzliches Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können nach dieser Ermächtigung auch von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden. Das Bezugsrecht kann ausgeschlossen werden a) für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsrechtsverhältnisses ergeben, b) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen bis zu einem Betrag von insgesamt 1.300.143,00 Euro oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals (jeweils unter Anrechnung der während der Laufzeit dieser Ermächtigung etwaigen Ausnutzung anderweitiger Ermächtigungen zum Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S.4 AktG; ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. einer Options- oder Wandlungspflicht ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben wurden), wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet, c) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, d) um Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft zuvor etwa ausgegebenen Options- bzw. Wandelanleihen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.
Ferner ist der Vorstand, handelnd für die Gesellschaft, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 Prozent des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 7. Juni 2015 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals von der Gesellschaft oder durch von ihr im Sinne des § 17 AktG abhängige oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehende Unternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung handelnde Dritte ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Kauf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten. Ergänzend wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Erwerb von Hahn AG Aktien gemäß der oben beschriebenen Ermächtigung auch unter Einsatz von bestimmten Eigenkapitalderivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden) durchzuführen. Alle Aktienerwerbe unter Einsatz von solchen Eigenkapitalderivaten sind dabei auf Aktien im Umfang von höchstens 5 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Die Laufzeiten der Optionen müssen spätestens am 7. Juni 2015 enden. Der vollständige und genaue Wortlaut der Ermächtigungen zum Erwerb eigener Aktien, insbesondere die zulässigen Verwen-

dungszwecke, ergibt sich aus den Tagesordnungspunkten 5 und 6 der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010.
Die Hahn AG hat im September 2012 Inhaber-Teilschuldverschreibungen in Höhe von 20 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2017 begeben. Nach den Bedingungen dieser Anleihe ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen durch Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist fällig zu stellen und sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen u. a. zu verlangen sowie die begebenen Sicherheiten zu verwerten, wenn ein Kontrollwechsel bei der Emittentin während der Laufzeit der Anleihe stattfindet. Ein „Kontrollwechsel" liegt nach den Anleihebedingungen vor, wenn Herr Michael Hahn oder seine Ehefrau Andrea Hahn gegen die gegenüber der Emittentin abgegebene Erklärung vom 3. September 2012 verstoßen. Mit dieser Erklärung haben sich die Eheleute Hahn gegenüber der Emittentin für die Laufzeit der Anleihe verpflichtet, (i) die indirekt über die HAHN-Holding GmbH an der Hahn AG gehaltene Beteiligung (zu diesem Tag 6.530.500 Aktien bzw. 50,23 Prozent des Grundkapitals) nicht zu veräußern und/oder (ii) bei einer Verwässerung dieser Beteiligung durch Kapitalerhöhungen eine Beteiligung von 25 Prozent nicht zu unterschreiten. Ferner liegt ein Kontrollwechsel vor, wenn ein Dritter direkt oder indirekt eine höhere Beteiligung als die von den Eheleuten Hahn direkt oder indirekt gehaltene Beteiligung erwirbt. Ein Kontrollwechsel liegt nicht vor, soweit eine Übertragung der von den Eheleuten Hahn gehaltenen Beteiligung aufgrund von bestehenden oder künftigen Verpfändungen im Verwertungsfall oder aufgrund eines Erbfalls erfolgt.

Weiterhin kann ein Joint Venture-Vertrag, den eine mittelbare Tochtergesellschaft der Hahn AG mit einer privaten deutschen Immobiliengesellschaft abgeschlossen hat, und die mit der Joint Venture-Partnerin gemeinsam gegründeten Joint Venture-Unternehmen bei einem Kontrollwechsel u. a. fristlos gekündigt werden. Im Rahmen des Joint Ventures wurden 16 Immobilien-Objektgesellschaften im Wege von Share Deals erworben, die gleichzeitig neue Portfolio- und Objektmanagementverträge mit der HAHN Fonds und Asset Management GmbH abgeschlossen haben. Diese Portfolio- und Objektmanagementverträge können im Fall der Beendigung des Joint Ventures ebenso u. a. fristlos gekündigt werden. Ein Kontrollwechsel liegt nicht vor, wenn Herr Michael Hahn und seine Frau Andrea bei einer Verwässerung der von ihnen indirekt über die HAHN-Holding GmbH an der Hahn AG gehaltene Beteiligung (damals 6.530.500 Aktien bzw. 50,23 Prozent des Grundkapitals) durch eine Kapitalerhöhung bei der Hahn AG eine Beteiligung von 25 Prozent nicht unterschreiten. Ein Kontrollwechsel liegt auch nicht vor, soweit eine Übertragung der von den Eheleuten Hahn gehaltenen Beteiligung an der Hahn AG aufgrund von bestehenden oder künftigen Verpfändungen im Verwertungsfall oder aufgrund eines Erbfalls erfolgt. Ein Kontrollwechsel liegt letztlich nicht vor im Fall des Erwerbs der unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheit oder Kontrolle über die Emittentin durch ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen nach § 15 ff. AktG.

Dem Mitglied des Vorstands Thomas Kuhlmann steht infolge eines Kontrollwechsels, also einer Änderung der gegenwärtigen Inhaber- und/oder Kontrollverhältnisse, ein Sonderkündigungsrecht seines Vorstandsdienstvertrages zu, das er innerhalb von sechs Monaten nach dem Eintritt des Kontrollwechsels ausüben kann. Eine Änderung der gegenwärtigen Inhaber- und/oder Kontrollverhältnisse in diesem Sinne liegt nicht vor, wenn sich innerhalb des engen Familienkreises (= Ehegatte und Verwandte in gerader Linie) von Herrn Joachim Loh oder von Herrn Michael Hahn Änderungen der Verhältnisse ergeben. In dem Fall der Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts erhält der Vorstand den Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen, nicht jedoch mehr als die Restlaufzeit des Vorstandsvertrags. Für die Berechnung wird ab dem 01.01.2015 auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und ggf. auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf unserer Internetseite www.hahnag.de als Teil des Menüpunkts „Corporate Governance" unter folgendem Link zu finden. Auf die unter http://www.hahnag.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-unternehmensfuehrung.html veröffentlichten Angaben wird hiermit Bezug genommen.

Die jährliche Entsprechungserklärung gemäß § 161 AktG ist in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB enthalten sowie auf der Internetseite unter http://www.hahnag.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung.html verfügbar.

VERGÜTUNGSBERICHT

AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten nach der Satzung eine nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Grundvergütung von 20 TEuro. Diese Grundvergütung erhöht sich für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats auf 70 TEuro und für den Stellvertreter auf 35 TEuro. Als zusätzliche mit der Grundvergütung zahlbare jährliche Ausschussvergütung erhalten Mitglieder des Prüfungsausschusses 5 TEuro und Mitglieder anderer Ausschüsse des Aufsichtsrats – ausgenommen des Nominierungsausschusses – 2,5 TEuro. Die Ausschussvergütung erhöht sich für den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses auf 15 TEuro, für das Amt als Vorsitzender eines anderen Ausschusses auf 5 TEuro. Gehört ein Mitglied des Aufsichtsrats mehreren Ausschüssen an, so errechnet sich die Ausschussvergütung nur nach der Mitgliedschaft und derjenigen Funktion (Vorsitz oder einfache Mitgliedschaft), die höher vergütet wird. Aufsichtsratsmitglieder, die nicht während eines vollen Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat bzw. einem Ausschuss angehört oder eine mit einer erhöhten Vergütung verbundene Funktion als Vorsitzender oder stellvertretender Vorsitzender innegehabt haben, erhalten die jeweilige Vergütung zeitanteilig. Dies gilt entsprechend für den Fall, dass sie die mit einer erhöhten Vergütung verbundene Funktion als Vorsitzender oder stellvertretender Vorsitzender nicht während eines vollen Geschäftsjahres innehatten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten angemessene Auslagen und die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer, falls sie diese gesondert in Rechnung stellen können, erstattet. Ebenso stellt die Hahn AG den Mitgliedern eine D & O - Versicherung nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

VORSTANDSVERGÜTUNG

Die Verträge der Vorstände sehen neben dem in zwölf gleichen Raten zu zahlenden Festgehalt die Überlassung eines Dienstwagens vor. Darüber hinaus trägt die Gesellschaft für den Vorstand Thomas Kuhlmann im Rahmen des lohnsteuerlich steuerfrei Zulässigen den Arbeitgeberzuschuss für die abgeschlossene Direktversicherung sowie einen Arbeitgeberzuschuss zur Pensionskasse. Weiterhin sind für die Mitglieder des Vorstands zusätzlich zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantiemen vorgesehen, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr erzielten Ergebnis gewährt werden. Die Tantieme berechnet sich nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern

(=EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Sie betrug für das Geschäftsjahr 2013 bei Herrn Hahn und Herrn Kuhlmann 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 6 Mio. Euro des Konzerns übersteigt; diese Regelung gilt für Herrn Hahn weiter fort. Ab dem Geschäftsjahr 2014 berechnet sich die Tantieme für Herrn Kuhlmann nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (=EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und beträgt 8 Prozent bezogen auf denjenigen Teil dieses Ergebnisses, der 4 Mio. Euro übersteigt und 10 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 5 Mio. Euro übersteigt.
Der Anspruch auf Auszahlung der so ermittelten Tantieme entsteht für die Mitglieder des Vorstands jeweils wie folgt: 49 Prozent dieser Tantieme entsteht 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. Euro nicht 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. Euro nicht 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. Euro nicht übersteigt. Dieser Auszahlungsanspruch auf die verbleibende Tantieme entsteht zum 31. März des dritten Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das zweite Folgejahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung zur Auszahlung fällig.
Die Vergütung der Vorstände weist insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Bestandteile betragsmäßige Höchstgrenzen auf. Bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund entsprechen die Zahlungen an den Vorstand einschließlich Nebenleistungen maximal dem Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen (Abfindungs-Cap) und überschreiten nicht die Vergütung für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags. Für die Berechnung des Abfindungs-Caps wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und ggf. auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt. Im Fall des Versterbens des Vorstands Thomas Kuhlmann erhält die Witwe oder im Fall ihres Vorversterbens erhalten die Kinder des Vorstands ein Sterbegeld in Höhe der monatlichen Festvergütung über einen Zeitraum von 6 Monaten, längstens jedoch bis zum Zeitraum der regulären Beendigung des Anstellungsvertrags. In dem Fall der Ausübung eines Sonderkündigungsrechts infolge eines Kontrollwechsels erhält der Vorstand Thomas Kuhlmann den Wert von 2 Jahresgesamtvergütungen, nicht jedoch mehr als die Restlaufzeit des Vorstandsvertrags.

Die Hahn AG stellt den Mitgliedern des Vorstands eine D & O-Versicherung nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Bergisch Gladbach, 24. März 2014

Michael Hahn Thomas Kuhlmann

BEI INVESTMENTS ZÄHLT DIE RENDITE.

03

Immobilienanleger investieren in der Regel mit einem langen Zeithorizont. Bei unseren Immobilien setzen sie auf bonitätsstarke Mieter und langfristig gesicherte Mietcashflows. Damit sich die Dinge nach Plan entwickeln, müssen die Investments fortlaufend beobachtet und gemanagt werden. Ziel ist es, die marktdominante Stellung des Objekts langfristig zu erhalten. Das geht nur mit zufriedenen Kunden und Mietern. Nicht die kurzfristige Einnahmenmaximierung steht deshalb im Fokus, sondern die dauerhafte Vermietung zu marktgerechten Preisen und die frühzeitige Anpassung des Objekts an Veränderungen.

Bei uns stehen **die Immobilie** und **der Mensch** im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir maximieren den Wert aller Beteiligten durch unsere tägliche **Wertarbeit mit Handelsflächen**.

43 PROZENT
der Investoren erwarten steigende Handelsimmobilienpreise*

63 PROZENT
wollen in den kommenden 12 Monaten zukaufen*

68 PROZENT
legen einen starken Fokus auf Fachmarktzentren*

* Hahn-Kundenbefragung bei 600 Besuchern von Hahn-Fachmarktzentren, Sommer 2013

DIE IMMOBILIE

DIE MENSCHEN

WERTARBEIT MIT HANDELSFLÄCHEN

Alex-Center Regensburg

DER KONZERNABSCHLUSS

INHALT KONZERNABSCHLUSS

65 Konzern-Gesamtergebnisrechnung

66 Konzernbilanz

68 Entwicklung des Konzerneigenkapitals

69 Konzernkapitalflussrechnung

70 Konzernanhang

136 Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

137 Kurzfassung des Einzelabschlusses (HGB)

138 Glossar

140 Mehrjahresübersicht

Finanzkalender 2014, Kontaktdaten und Impressum im Umschlag

Fachmarktzentrum Kamp-Lintfort

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Angaben in EUR	2013	2012	[Anhang]
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	48.334.941	51.452.384	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-40.802.764	-46.560.391	
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-2.108.140	-1.756.886	
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	5.424.037	3.135.107	[1]
Umsatzerlöse aus Management-Gebühren	10.386.551	9.239.604	[2]
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	2.460.333	3.112.468	[3]
Erträge aus Ausschüttungen	2.227.224	1.554.506	[4]
Sonstige betriebliche Erträge	4.305.623	2.964.572	[5]
Sonstiger Materialaufwand	-3.288.645	-2.261.600	[6]
Personalaufwand	-6.748.974	-6.325.530	[7]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-270.191	-263.904	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.418.041	-7.098.244	[8]
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	**8.077.917**	**4.056.979**	
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-226.475	-147.643	
Finanzerträge	211.792	813.636	[9]
Finanzaufwendungen	-4.800.248	-3.008.365	[10]
Ergebnis vor Ertragsteuern	**3.262.986**	**1.714.607**	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-615.279	908.823	[11]
Periodenergebnis	**2.647.707**	**2.623.430**	
Sonstiges Ergebnis*			[12]
Netto-Gewinne/Netto-Verluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	146.079	1.083.505	
Netto-Gewinne aus Zinsswaps	0	350.764	
Steuerliche Effekte auf Bestandteile des sonstigen Ergebnisses	-46.643	-440.065	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	**99.436**	**994.204**	
Gesamtergebnis	**2.747.143**	**3.617.634**	
Ergebnis je Aktie (verwässert = unverwässert)	0,20	0,20	[13]

* Das sonstige Ergebnis wird in Folgeperioden vollständig in das Periodenergebnis umgegliedert.

KONZERNBILANZ
ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA Angaben in EUR	2013	2012	[Anhang]
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Sachanlagen	650.009	555.398	[14]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	472.560	472.560	[15]
Immaterielle Vermögenswerte	184.870	222.995	[16]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	28.908.479	28.642.034	[17]
Forderungen gegen nahestehende Personen	966.860	969.281	
Forderungen aus Ertragsteuern	135.661	178.203	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	32.310.635	32.823.133	[18]
Latente Steueransprüche	3.793.092	3.714.088	[19]
	67.422.166	**67.577.692**	
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Vorräte			
Vorratsimmobilien	2.931.913	12.572.533	[20]
Gesellschaftsanteile	1.636.019	2.957.624	[21]
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile	0	524.100	[22]
	4.567.932	**16.054.257**	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.115.311	2.591.362	[23]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	558.649	678.076	[24]
Forderungen aus Ertragsteuern	1.566.683	1.319.084	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.915.698	3.732.159	[25]
Sonstige übrige Vermögenswerte	149.473	45.120	
	6.305.814	**8.365.801**	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	**12.246.942**	**5.915.580**	[26]
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	**2.165.336**	**0**	[27]
	25.286.024	**30.335.638**	
	92.708.189	**97.913.330**	

PASSIVA Angaben in EUR	2013	2012	[Anhang]
EIGENKAPITAL			[28]
Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430	
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622	
Gewinnrücklagen	11.287.191	8.540.076	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	**32.570.243**	**29.823.128**	
FREMDKAPITAL			
Langfristige Schulden			
Unternehmensanleihe	19.870.309	19.782.820	[29]
Sonstige Anleihen	0	5.993.975	[30]
Rückstellungen	318.464	2.324.996	[31]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.559.722	2.660.359	[32]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	16.159.320	5.020.608	[33]
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.281.638	2.796.005	[19]
	42.189.453	**38.578.763**	
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	836.783	2.430.869	[34]
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	206.292	2.377.357	[35]
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	1.516	0	
Rückstellungen	2.280.389	706.004	[31]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.924.298	10.266.598	[32]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	11.038.837	10.330.517	[36]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	278.402	2.446.666	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	381.976	953.428	[37]
	17.948.493	**29.511.439**	
	60.137.946	**68.090.202**	
	92.708.189	**97.913.330**	

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

Angaben in TEUR		GEWINNRÜCKLAGEN						
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsgemäße Gewinnrücklagen	Rücklagen für Cash-Flow-Hedges	Neubewertungsrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Gesamt
Stand 1. Januar 2012	**13.001**	**8.282**	**3.748**	**-241**	**-579**	**1.995**	**4.923**	**26.206**
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	2.623	2.623	2.623
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	241	753	0	994	994
Gesamtergebnis	**0**	**0**	**0**	**241**	**753**	**2.623**	**3.617**	**3.617**
Stand 31. Dezember 2012	**13.001**	**8.282**	**3.748**	**0**	**174**	**4.618**	**8.540**	**29.823**
Stand 1. Januar 2013	**13.001**	**8.282**	**3.748**	**0**	**174**	**4.618**	**8.540**	**29.823**
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	2.648	2.648	2.648
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	99	0	99	99
Gesamtergebnis	**0**	**0**	**0**	**0**	**99**	**2.648**	**2.747**	**2.747**
Stand 31. Dezember 2013	**13.001**	**8.282**	**3.748**	**0**	**273**	**7.266**	**11.287**	**32.570**

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Angaben in TEUR	2013	2012
Periodenergebnis	**2.648**	**2.623**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	270	264
Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	-2.460	-3.112
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-2.007	180
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	621	-387
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2	0
Ergebniswirksame Veränderung der latenten Steuern	360	-876
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Gesellschaftsanteile	12.355	-10.093
Veränderungen der Bankschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	-5.876	5.871
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	1.837	3.662
Veränderungen der kurzfristigen Schulden ohne Bankschulden	-4.151	-2.670
Mittelzu-/-abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**3.599**	**-4.538**
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-88	-155
Auszahlungen für Sachanlagen	-242	-133
Einzahlungen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	0	61
Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-155	-14.092
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	918	3.269
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-1.379	-5.477
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	**-946**	**-16.527**
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	0	26.000
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Anleihenemission	0	-556
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	16.000	7.200
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	-12.322	-18.243
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	**3.678**	**14.401**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	**6.331**	**-6.664**
Finanzmittelfonds 01.01.	**5.916**	**12.580**
Finanzmittelfonds 31.12	**12.247**	**5.916**

KONZERN-ANHANG DER HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG, BERGISCH GLADBACH

I. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Der Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach und ihrer Tochterunternehmen (im Folgenden „Hahn Gruppe", „Konzern" oder „Gruppe") für das Geschäftsjahr 2013 wird am 24. März 2014 durch den Vorstand an den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (im Folgenden „Hahn AG" oder „Gesellschaft") mit Sitz in der Buddestraße 14, Bergisch Gladbach, ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen, deren Aktien an der Frankfurter Börse öffentlich gehandelt werden. Die Hahn Gruppe 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.

Informationen über die Konzernstruktur des Konzerns werden unter VI. dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahe stehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe VIII.[24], VIII.[35] sowie XI.1. dargestellt.

II. RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

1. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, 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 IFRS, so wie sie in der EU anzuwenden sind, aufstellen. Die Anforderungen der am Abschlussstichtag geltenden IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und zu Handelszwecken gehaltene Gesellschaftsanteile sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, 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.
Der Konzern enthält Vergleichsinformationen über die vorangegangene Berichtsperiode.

2. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Hahn AG, als oberstes Mutterunternehmen der Hahn Gruppe, und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2013.
Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald diese Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann, und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d.h. der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),
- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen und
- die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Besitzt der Konzern keine Mehrheit der Stimmrechte oder damit vergleichbarer Rechte an einem Beteiligungsunternehmen, berücksichtigt er bei der Beurteilung, ob er die Verfügungsgewalt an diesem Beteiligungsunternehmen hat, alle relevanten Sachverhalte und Umstände. Hierzu zählen u. a.:

- Eine vertragliche Vereinbarung mit den anderen Stimmberechtigten
- Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren
- Stimmrechte und potenzielle Stimmrechte des Konzerns

Ergeben sich aus Sachverhalten und Umständen Hinweise, dass sich eines oder mehrere der drei Beherrschungselemente verändert haben, muss der Konzern erneut prüfen, ob er ein Beteiligungsunternehmen beherrscht.

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens, das während des Berichtszeitraums erworben oder veräußert wurde, werden ab dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, in der Bilanz bzw. der Gesamtergebnisrechnung erfasst.
Der Gewinn oder Verlust und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses werden Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zugerechnet, selbst wenn dies zu einem negativen Saldo der Anteile ohne beherrschenden Einfluss führt. Bei Bedarf werden Anpassungen an den Abschlüssen von Tochterunternehmen vorgenommen, um deren Rechnungslegungsmethoden an die des Konzerns anzugleichen. Alle konzerninternen Vermögenswerte und Schulden, Eigenkapital, Erträge und Aufwendungen sowie Zahlungsströme aus Geschäftsvorfällen, die zwischen Konzernunternehmen stattfinden, werden bei der Konsolidierung vollständig eliminiert.

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 das Periodenergebnis oder in die Gewinnrücklagen, wie es erforderlich wäre, wenn der Konzern die entsprechenden Vermögenswerte oder Schulden direkt veräußert hätte

3. ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

3.1 UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs bemessen sich als Summe der übertragenen Gegenleistung, bewertet mit dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt, und der Anteile ohne beherrschenden Einfluss am erworbenen Unternehmen. Bei jedem Unternehmenszusammenschluss entscheidet der Konzern, ob er die Anteile ohne beherrschenden Einfluss am erworbenen Unternehmen zum beizulegenden Zeitwert oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens bewertet. Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallene Kosten werden als Aufwand erfasst und als Verwaltungskosten ausgewiesen.

Erwirbt der Konzern ein Unternehmen, beurteilt er die geeignete Klassifizierung und Designation der finanziellen Vermögenswerte und übernommenen Schulden in Übereinstimmung mit den Vertragsbedingungen, wirtschaftlichen Gegebenheiten und am Erwerbszeitpunkt vorherrschenden Bedingungen. Dies beinhaltet auch eine Trennung der in Basisverträgen eingebetteten Derivate.

Bei sukzessiven Unternehmenszusammenschlüssen wird der vom Erwerber zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltene Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu bestimmt und der daraus resultierende Gewinn oder Verlust erfolgswirksam erfasst. Anschließend wird er bei der Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwerts berücksichtigt. Die vereinbarte bedingte Gegenleistung wird zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Eine als Vermögenswert oder Schuld klassifizierte bedingte Gegenleistung in Form eines in den Anwendungsbereich von IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung fallenden Finanzinstruments wird mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertänderungen werden gemäß IAS 39 entweder erfolgswirksam oder als Änderung des sonstigen Ergebnisses erfasst. Wenn die bedingte Gegenleistung nicht in den Anwendungsbereich von IAS 39 fällt, wird sie in Übereinstimmung mit dem einschlägigen IFRS bewertet. Eine als Eigenkapital klassifizierte bedingte Gegenleistung wird nicht neu bewertet und die spätere Abgeltung wird im Eigenkapital erfasst.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der übertragenen Gesamtgegenleistung und des Betrags des Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens die übertragene Gesamtgegenleistung, beurteilt der Konzern erneut, ob er alle erworbenen Vermögenswerte und alle übernommenen Schulden richtig identifiziert hat, und er überprüft die Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, die zum Erwerbszeitpunkt ausgewiesen werden müssen. Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens nach der Neubewertung immer noch die übertragene Gesamtgegenleistung, wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die vom Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß profitieren werden. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des erworbenen Unternehmens diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden.

Wenn ein Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet wurde und ein Geschäftsbereich dieser Einheit veräußert wird, wird der dem veräußerten Geschäftsbereich zuzurechnende Geschäfts- oder Firmenwert als Bestandteil des Buchwerts des Geschäftsbereichs bei der Ermittlung des Ergebnisses aus der Veräußerung dieses Geschäftsbereichs berücksichtigt. Der Wert des veräußerten Anteils des Geschäfts- oder Firmenwerts wird auf der Grundlage der relativen Werte des veräußerten Geschäftsbereichs und des verbleibenden Teils der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt.

3.2 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse.
Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens besitzen. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte Teilhabe an der Beherrschung über eine Vereinbarung, die nur dann besteht, wenn Entscheidungen über die relevanten Aktivitäten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Partnerunternehmen erfordern.

Die Überlegungen, die zur Bestimmung des maßgeblichen Einflusses oder der gemeinschaftlichen Führung angestellt werden, sind mit denen vergleichbar, die zur Bestimmung der Beherrschung von Tochterunternehmen erforderlich sind.
Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen oder einem Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen. Der mit dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

Im Rahmen des Anteilserwerbs wird jeder Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten des Anteils und dem Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierten Vermögenswerte und Schulden des at Equity-Unternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbes als Ertrag in der Periode, in der der Anteil erworben wurde, erfasst.

Die Gesamtergebnisrechnung enthält u. a. den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens. Änderungen des sonstigen Ergebnisses dieser Beteiligungsunternehmen werden im sonstigen Ergebnis des Konzerns erfasst. Außerdem werden unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens ausgewiesene Änderungen vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und, soweit erforderlich, in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen eliminiert.

Der Gesamtanteil des Konzerns am Ergebnis eines assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens wird in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt und stellt das Ergebnis nach Steuern und Anteilen ohne beherrschenden Einfluss an den Tochterunternehmen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens dar.

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

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen Wertminderungsaufwand für seine Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, so wird die Höhe der Wertminderung als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen und dem Buchwert ermittelt und dann der Verlust als „Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen" erfolgswirksam erfasst.

Bei Verlust des maßgeblichen Einflusses auf ein assoziiertes Unternehmen oder der gemeinschaftlichen Führung des Gemeinschaftsunternehmens bewertet der Konzern alle Anteile, die er am ehemaligen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen behält, zum beizulegenden Zeitwert. Unterschiedsbeträge zwischen dem Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zum Zeitpunkt des Verlusts des maßgeblichen Einflusses oder der gemeinschaftlichen Führung und dem beizulegenden Zeitwert der behaltenen Anteile sowie den Veräußerungserlösen werden im Periodenergebnis erfasst.

3.3 KLASSIFIZIERUNG IN KURZFRISTIG UND LANGFRISTIG

Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird,
- der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder

es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswerts zur Erfüllung einer Verpflichtung sind für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft. Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird,
- die Schuld primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.
Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

3.4 BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente und nicht-finanzielle Vermögenswerte, beispielsweise als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.
Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht-finanziellen Vermögenswerts wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1 – In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise
- Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist
- Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Der Bewertungsausschuss des Konzerns legt die Richtlinien und Verfahren für wiederkehrende und nicht wiederkehrende Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts fest. Dem Bewertungsausschuss für die Wertfindung der Anteilsbewertung von den Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie von den Gesellschaftsanteilen gehören der kaufmännische Leiter (u. a. verantwortlich für den Bereich Risikomanagement), der Leiter des Bestandsmanagements, der Leiter des Rechnungswesens und die für die einzelnen Immobilien zuständigen Manager an.

Externe Wertgutachter werden für die Bewertung wesentlicher Vermögenswerte, wie in der unten folgenden Tabelle dargestellt, hinzugezogen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Bewertung des jeweiligen Immobilienvermögens, welche als Anteile in den finanziellen Vermögenswerten bilanziell abgebildet werden. Die Entscheidung, ob externe Wertgutachter beauftragt werden sollen, wird jährlich vom Bewertungsausschuss getroffen, nachdem er dies mit dem Prüfungsausschuss des Unternehmens besprochen und dessen Zustimmung eingeholt hat. Auswahlkriterien sind beispielsweise die Marktkenntnis, Reputation, Unabhängigkeit und die Einhaltung professioneller Standards. Der Bewertungsausschuss entscheidet nach Gesprächen mit den externen Wertgutachtern des Konzerns, welche Bewertungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind.

Der Bewertungsausschuss analysiert zu jedem Abschlussstichtag die Wertentwicklungen von Vermögenswerten und Schulden, die gemäß den Rechnungslegungsmethoden des Konzerns neu bewertet oder neu beurteilt werden müssen. Bei dieser Analyse überprüft der Bewertungsausschuss die wesentlichen Inputfaktoren, die bei der letzten Bewertung angewandt wurden, indem er die Informationen in den Bewertungsberechnungen mit Verträgen und anderen relevanten Dokumenten abgleicht.

Gemeinsam mit den externen Wertgutachtern des Konzerns vergleicht der Bewertungsausschuss außerdem die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts jedes Vermögenswerts und jeder Schuld mit entsprechenden externen Quellen, um zu beurteilen, ob die jeweiligen Änderungen plausibel sind.

Teilweise werden die Bewertungsergebnisse durch den Bewertungsausschuss und die externen Wertgutachter hinsichtlich der wesentlichen Annahmen, die den Bewertungen zugrunde lagen, mit den Abschlussprüfern des Konzerns besprochen.
Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat der Konzern Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte und Schulden des Konzerns nach Hierarchiestufen:

Angaben in TEUR	Zum 31. Dezember 2013 (zum 31. Dezember 2012)	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN				
a) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	473	0	0	473
- Erfolgsneutrale Bewertung zum Zeitwert -	(473)	(0)	(0)	(473)
b) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	29.456	0	0	29.456
- Erfolgsneutrale Bewertung zum Zeitwert -	(30.028)	(0)	(0)	(30.028)
c) Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen)	1.636	0	0	1.636
- Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	(2.958)	(0)	(0)	(2.958)
d) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.165	0	0	2.165
- Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	(0)	(0)	(0)	(0)

Die Sensitivitäten hinsichtlich der Inputparameter stellen sich wie folgt dar:

	Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite (Mittelwert)	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
				-10 %	10 %
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandels-Immobilie	von 0 TEUR bis 19.509 TEUR (1.249 TEUR)	-2.027 TEUR	2.027 TEUR
		Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	von 10,00 bis 15,50 (13,18)	-2.027 TEUR	2.027 TEUR
		Verschuldungsgrad des geschlossenen Immobilienfonds	von -1,3 % bis 736,8 % (57,75 %)	1.285 TEUR	-1.285 TEUR
Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen)	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandels-Immobilie	von 0 TEUR bis 915 TEUR (127 TEUR)	-217 TEUR	217 TEUR
		Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	von 13,00 bis 13,50 (13,18)	-217 TEUR	217 TEUR
		Verschuldungsgrad des geschlossenen Immobilienfonds	von 0,0 % bis 135,3 % (25,40 %)	182 TEUR	-182 TEUR

3.5 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, da er der Hauptverpflichtete bei allen Umsatztransaktionen ist, bei der Preisbildung über einen Handlungsspielraum verfügt und das Bestands- sowie das Kreditrisiko trägt.
Darüber hinaus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien voraus.

VERÄUSSERUNG UND VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN

Leistungen im Zusammenhang mit dem Vertrieb von Fonds (Platzierung von Immobilienfonds) gelten bei Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger nach 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 maßgeblichen Einfluss als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 erfasst, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des IFRS 5 gegeben sind. Aus einem Verkauf dieser Anteile in Folgeperioden wird kein Umsatz mehr erfasst. Die im Rahmen der Konzeptionserstellung eines Immobilienfonds anfallenden Erträge gelten mit Veröffentlichung des Verkaufsprospektes sowie der Vollendung der mehrheitlichen Platzierung der zum Verkauf stehenden Anteile als realisiert.

ERBRINGUNG VON DIENSTLEISTUNGEN

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

ERTRÄGE AUS AUSSCHÜTTUNGEN

Beteiligungserträge werden mit der Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfasst; das ist grundsätzlich der Zeitpunkt an dem die Anteilseigner die Dividende beschließen. Diese werden als Beteiligungsertrag erfasst, wenn die ausschüttende Gesellschaft die Dividende aus Gewinnen erwirtschaftet hat. Wenn es sich nicht um Entnahmen aus Gewinnen oder Gewinnrücklagen handelt, werden diese Einzahlungen gegen den Beteiligungswert gebucht.

MIETERTRÄGE

Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen bei Vorratsimmobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst und unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Die Mieterlöse für Immobilienobjekte des Konsolidierungskreises enthalten Nettomieten und Mietnebenkosten.

ZINSERTRÄGE/ -AUFWENDUNGEN

Bei allen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten werden Zinserträge und Zinsaufwendungen anhand der Effektivzinssatzmethode 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.

3.6 STEUERN

TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERN

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende 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 gem. § 23 Abs. 1 KStG in Höhe von 15 % (analog zu 2012) 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. Dabei wird der aktuelle Gewerbesteuerhebesatz von 460 % berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein Gewerbesteuersatz von 16,1 %. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2005 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschafts- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu TEUR 1.000 unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge sind 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 bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem Steuerbilanzwert zum Abschlussstichtag. 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 Geschäftsvorfalls 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 Geschäftsvorfalls 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 Steuersatzänderungen werden berücksichtigt, sofern am Abschlussstichtag materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.
Latente Steuern, die sich auf erfolgsneutral erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls erfolgsneutral verbucht. Latente Steuern werden dabei entsprechend des ihnen zugrunde liegenden Geschäftsvorfalls 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

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

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder 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" ausgewiesen.

3.7 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Der Konzern klassifiziert langfristige Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet.
Die Klassifizierungskriterien als zur Veräußerung gehalten gelten nur dann als erfüllt, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert oder die Veräußerungsgruppe im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar ist. Das Management muss die Veräußerung beschlossen haben, die erwartungsgemäß innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgen wird.
Sofern ein Fonds nicht vollständig platziert wird und die verbleibenden Anteile die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen erfüllen, werden die verbleibenden zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte in Form der verbleibenden Anteile an dem Immobilienfonds bei der Hahn Gruppe unter dieser Position ausgewiesen, sofern mit einer kurzfristigen Platzierung gerechnet wird.
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Sachanlagen werden nicht planmäßig abgeschrieben.

3.8 SACHANLAGEN

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und 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:

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

3.9 LEASINGVERHÄLTNISSE

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung getroffen. Dabei wird eine Einschätzung vorgenommen, 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 oder der Vermögenswerte einräumt, selbst wenn dieses Recht in einer Vereinbarung nicht ausdrücklich festgelegt ist.

KONZERN ALS LEASINGNEHMER

Finanzierungs-Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken am Leasinggegenstand auf den Konzern übertragen werden, führen zur Aktivierung des Leasinggegenstandes zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses. Der Leasinggegenstand wird mit seinem beizulegenden Zeitwert angesetzt oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist. Leasingzahlungen werden derart in Finanzierungsaufwendungen und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, dass sich über die Laufzeit des Leasingverhältnisses ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Leasingverbindlichkeit ergibt. Finanzierungskosten werden in den Finanzaufwendungen erfolgswirksam erfasst.
Leasinggegenstände werden über die Nutzungsdauer des Gegenstandes abgeschrieben. Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses jedoch nicht hinreichend sicher, wird der Leasinggegenstand über den kürzeren der beiden Zeiträume aus erwarteter Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses vollständig abgeschrieben.
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. Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Ertrag im Periodenergebnis erfasst. 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 linear als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

3.10 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 gebrauchs- oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, werden entsprechend dem herzustellenden Vermögenswert aktiviert. Ein beträchtlicher Zeitraum liegt in der Definition des Konzerns ab 12 Monaten vor.
Im vorliegenden Berichtszeitraum wurden Zinsen aufgrund der Revitalisierung einer Immobilie in Hilden in Höhe von TEUR 142 (im Vorjahr TEUR 67) aktiviert. Die Revitalisierung wurde im Geschäftsjahr 2013 abgeschlossen und die Immobilie veräußert.

3.11 ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung im Periodenergebnis erfasst, einschließlich des entsprechenden Steuereffekts.
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 abzüglich Kosten für die Herstellung des Zustandes der Bebaubarkeit.
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden entweder 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.

3.12 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 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.

3.13 FINANZINSTRUMENTE – ERSTMALIGE ERFASSUNG UND FOLGEBEWERTUNG

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

3.13.1 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

3.13.1.1 ERSTMALIGE ERFASSUNG UND BEWERTUNG

Finanzielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen, als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert.
Alle finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei finanziellen Vermögenswerten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die dem Erwerb des finanziellen Vermögenswerts 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 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 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an geschlossenen Immobilienfonds.

3.13.1.2 FOLGEBEWERTUNG

Für die Folgebewertung werden finanzielle Vermögenswerte in vier Kategorien klassifiziert:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
- Kredite und Forderungen
- Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (welche in der Berichtperiode und dem Vorjahr nicht vorlagen)
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

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 bestimmbaren 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. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Der Ertrag aus der Amortisation unter Anwendung der Effektivzinsmethode ist in der Gesamtergebnisrechnung als Teil der Finanzerträge enthalten. Die Verluste aus einer Wertminderung werden bei Krediten unter Finanzaufwendungen und bei Forderungen unter sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Periodenergebnis erfasst.
In diese Kategorie fallen in der Regel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen.

ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte enthalten bei der Hahn Gruppe Eigenkapitalinstrumente. Es handelt sich bei der Hahn Gruppe insbesondere um Anteile an geschlossenen Immobilienfonds. Bei den als zur Veräußerung gehalten eingestuften Eigenkapitalinstrumenten handelt es sich um diejenigen, die weder als zu Handelszwecken gehalten noch als 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 die Finanzaufwendungen umgegliedert und aus der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte ausgebucht.
Der Konzern beurteilt, ob die Annahme, dass der Konzern in der Lage ist und die Absicht hat, die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte in naher Zukunft zu veräußern, noch angemessen ist. Wenn der Konzern unter außergewöhnlichen Umständen diese finanziellen Vermögenswerte aufgrund inaktiver Märkte nicht handeln kann, kann der Konzern beschließen, diese finanziellen Vermögenswerte umzugliedern, sofern das Management in der Lage ist und die Absicht hat, diese auf absehbare Zeit oder bis zur Fälligkeit zu halten.

3.13.1.3 AUSBUCHUNG

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

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen; oder
- 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.

Wenn der Konzern seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem Vermögenswert überträgt oder eine Durchleitungsvereinbarung eingeht, bewertet er, ob und in welchem Umfang die Chancen und Risiken bei ihm verbleiben. Wenn der Konzern im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum an diesem Vermögenswert verbunden sind, weder überträgt noch zurückbehält, noch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert überträgt, erfasst der Konzern den übertragenen Vermögenswert weiterhin im Umfang seines anhaltenden Engagements. In diesem Fall erfasst der Konzern auch eine damit verbundene Verbindlichkeit. Der übertragene Vermögenswert und die damit verbundene Verbindlichkeit werden so bewertet, dass den Rechten und Verpflichtungen, die der Konzern behalten hat, Rechnung getragen wird.

3.13.2 WERTMINDERUNG VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Eine Wertminderung liegt vor, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die seit dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten, eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte haben, 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 eine 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.
Die Höhe eines Wertminderungsverlusts ergibt sich als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Die erwarteten künftigen Cashflows werden 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 (als Teil der Finanzerträge im Periodenergebnis); dies geschieht mithilfe des Zinssatzes, der zur Abzinsung der künftigen Cashflows bei der Bestimmung des Wertminderungsaufwands verwendet wurde. Forderungen aus Krediten 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 gegen die Finanzaufwendungen erfasst.

WERTMINDERUNG VON ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBAREN FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte an jedem Abschlussstichtag, 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 bemisst sich auf größer TEUR 5. Das Kriterium „anhaltend", d. h. länger als 12 Monate, wird anhand des Zeitraums, in dem der beizulegende Zeitwert unter den ursprünglichen Anschaffungskosten lag, beurteilt. 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 im sonstigen Ergebnis erfasst.

3.13.3 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

3.13.3.1 ERSTMALIGE ERFASSUNG UND BEWERTUNG

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen, als Verbindlichkeiten oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert.
Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen und Verbindlichkeiten abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.
Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten einschließlich Kontokorrentkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss, derivative Finanzinstrumente und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

3.13.3.2 FOLGEBEWERTUNG

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

Darlehen

Diese Kategorie hat die größte Bedeutung für den Konzernabschluss. 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 Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist im Periodenergebnis als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.
In diese Kategorie fallen in der Regel verzinsliche Darlehen. Weitere Informationen sind in Angabe VIII.[32] enthalten.

Finanzgarantien

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

3.13.3.3 AUSBUCHUNG

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

3.13.4 SALDIERUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich unsaldiert ausgewiesen. Sie werden mit dem Nettobetrag in der Konzernbilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge mit einander zu verrechnen und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörende Verbindlichkeit abzulösen.

3.14 VORRÄTE

Die Position beinhaltet u. a. gemäß IAS 2 zu Vertriebszwecken gehaltene Immobilien (Vorratsimmobilien) sowie zu Vertriebszwecken gehaltene Gesellschaftsanteile. Dies sind solche Vermögenswerte, die grundsätzlich zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger vorgesehen sind.
Die Bewertung der Vorratsimmobilien erfolgte zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten. Soweit der prognostizierte Nettoveräußerungswert unter den Anschaffungskosten liegt, erfolgt die Bewertung gem. IAS 2.9 zum niedrigeren Wert.
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.

3.15 ANTEILE AN IMMOBILIENFONDS

Der Konzern klassifiziert die Anteile an Immobilienfonds analog der Bestimmung der Anteile:

Zweckbestimmung der Anteile an Immobilenfonds	Ausweis im Konzernabschluss	Bewertung im Konzernabschluss	Abbildung von Wertschwankungen	Maßgebliche Vorschrift
als langfristige/ mittelfristige Investition gehalten, mit Beherrschung	Sämtliche Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens (Vollkonsolidierung)	Einzelwertbetrachtung der Vermögenswerte und Schulden	Periodenergebnis/ sonstiges Ergebnis	IAS 27
als langfristige Investition gehalten, mit einer gemeinschaftlichen Führung mit einem Partnerunternehmen	Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	at Equity	Periodenergebnis/ sonstiges Ergebnis	IFRS 11/ IAS 28
als langfristige/ mittelfristige Investition gehalten, mit maßgeblichem Einfluss	Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	at Equity	Periodenergebnis/ sonstiges Ergebnis	IAS 28
als langfristige/ mittelfristige Investition gehalten, ohne maßgeblichen Einfluss	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	beizulegender Zeitwert	Sonstiges Ergebnis	IAS 39
kurzfristig zur Veräußerung vorgesehen, ohne maßgeblichen Einfluss	Vorräte	beizulegender Zeitwert	Periodenergebnis	IAS 39
aus Teilplatzierungen verbliebene Anteile, zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehen, mit maßgeblichem Einfluss	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	beizulegender Zeitwert	Periodenergebnis	IFRS 5/ IAS 28.14

3.16 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. Dies gilt nicht für zuvor neubewertete Vermögenswerte, sofern die Wertsteigerungen aus der Neubewertung im sonstigen Ergebnis erfasst wurden. Bei diesen wird auch die Wertminderung bis zur Höhe des Betrags aus einer vorangegangenen Neubewertung im sonstigen Ergebnis erfasst.
Für Vermögenswerte 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.

3.17 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.
Weiterhin werden in dieser Position liquide Mittel ausgewiesen, welche aufgrund von vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Verwendung zweckbestimmt sind.
Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente die oben definierten Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen.

3.18 RÜCKSTELLUNGEN

Eine Rückstellung wird 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 einer 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 Finanzaufwendungen erfasst.

3.19 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER GESELLSCHAFTERN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS

Nach der Entkonsolidierung wesentlicher Immobilienfonds mit Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss im Geschäftsjahr 2013 bestehen lediglich zum Stichtag 31. Dezember 2013 der Höhe nach unwesentliche Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss.
Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss enthalten grundsätzlich 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 konzipiert, 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 Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss" ausgewiesen. Die Gewinn- bzw. Verlustzuweisungen an die außenstehenden Gesellschafter werden im Periodenergebnis des Konzerns als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

4. ÄNDERUNGEN DER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze blieben grundsätzlich gegenüber dem Vorjahr unverändert. Eine Ausnahme bildeten nachfolgend aufgelistete Änderungen der Standards, die ab dem 1. Januar 2013 angewandt wurden:

- IFRS 10 Konzernabschlüsse
- IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen
- IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen
- IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts
- Änderungen von IAS 1 Darstellung des Abschlusses
- IAS 27 Einzelabschlüsse
- IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Einige andere Änderungen wurden ebenfalls erstmals im Geschäftsjahr 2013 angewendet. Diese hatten jedoch keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.
Die Anwendung dieser Standards wird nachfolgend näher erläutert.

IFRS 10 KONZERNABSCHLÜSSE UND IAS 27 EINZELABSCHLÜSSE

IFRS 10 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Der neue Standard ersetzt die Bestimmungen des bisherigen IAS 27 Konzern und Einzelabschlüsse zur Konzernrechnungslegung und die Interpretation SIC-12 Konsolidierung - Zweckgesellschaften. IFRS 10 begründet ein einheitliches Beherrschungskonzept, welches auf alle Unternehmen einschließlich der Zweckgesellschaften Anwendung findet. Im Juni 2012 wurden zudem die überarbeiteten Übergangsrichtlinien zu IFRS 10-12 veröffentlicht, die die Erstanwendung der neuen Standards erleichtern sollen.
Der Konzern wendet IFRS 10 frühzeitig seit dem laufenden Geschäftsjahr an. Die mit IFRS 10 eingeführten Änderungen erfordern gegenüber der bisherigen Rechtslage erhebliche Ermessensausübung des Managements bei der Beurteilung der Frage, über welche Unternehmen im Konzern Beherrschung ausgeübt wird und ob diese daher im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschuss einzubeziehen sind. Die Anwendung von IFRS 10 hat keinerlei Auswirkungen bezüglich der Einschätzung der bisherigen Qualifizierung der einbezogen bzw. potenziell einzubeziehenden Unternehmen auf den Konzernabschluss.

IFRS 11 GEMEINSAME VEREINBARUNGEN UND IAS 28 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

IFRS 11 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Der Standard ersetzt den IAS 31 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und die Interpretation SIC-13 Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen. Mit IFRS 11 wird das bisherige Wahlrecht zur Anwendung der Quotenkonsolidierung bei Gemeinschaftsunternehmen aufgehoben. Diese Unternehmen dürfen nach IFRS 11 nur noch At-Equity in den Konzernabschluss einbezogen werden. Der Konzern wendet IFRS 11 frühzeitig seit dem Geschäftsjahr 2013 an.
Die Anwendung von IFRS 11 hatte keinerlei Auswirkungen auf die Bilanzierung der Anteile des Konzerns an den Gemeinschaftsunternehmen des Konzerns, da diese bereits in Vorjahren At-Equity in dem Konzernabschluss bilanziert worden sind.

IFRS 12 ANGABEN ZU ANTEILEN AN ANDEREN UNTERNEHMEN

IFRS 12 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Der Standard regelt einheitlich die Angabepflichten für den Bereich der Konzernrechnungslegung und konsolidiert die Angaben für Tochterunternehmen, die bislang in IAS 27 geregelt waren, die Angaben für gemeinschaftlich geführte und assoziierte Unternehmen, welche sich bislang in IAS 31 bzw. IAS 28 befanden, sowie für strukturierte Unternehmen. Die Angabeanforderungen über Tochterunternehmen sind dabei umfassender als nach den bislang geltenden Vorgaben. Dies betrifft beispielsweise Tochterunternehmen, bei denen das Mutterunternehmen nicht über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt (de facto control). Der Konzern wendet IFRS 12 frühzeitig seit dem laufenden Geschäftsjahr an.
Der Konzern hat keine Tochterunternehmen mit hohen Anteilen ohne beherrschenden Einfluss. Nicht konsolidierte strukturierte Unternehmen bestehen nicht. Darüber hinaus gehende Angaben gemäß IFRS 12 werden an den entsprechenden Stellen in den Anhangsangaben dargestellt.

IFRS 13 BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

Der Konzern wendet IFRS 13 seit dem laufenden Geschäftsjahr an. Der Standard legt einheitliche Richtlinien für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts fest. Der Standard regelt nicht die Frage, wann Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind, sondern allein, wie der beizulegende Zeitwert unter IFRS sachgerecht zu ermitteln ist. IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als Abgangspreis.
Infolge der Leitlinien von IFRS 13 hat der Konzern seine Rechnungslegungsmethoden für die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts überprüft, darunter insbesondere die Inputparameter wie das Nichterfüllungsrisiko bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von Schulden. IFRS 13 definiert ferner weitere Angabepflichten.
Die Anwendung von IFRS 13 hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bemessung der beizulegenden Zeitwerte im Konzern. Vorgeschriebene Angaben finden sich in den Anhangangaben zu den einzelnen Vermögenswerten und Schulden, deren beizulegende Zeitwerte ermittelt wurden. Die Fair-Value-Hierarchie wird in Angabe II.3.4 dargestellt.

ÄNDERUNG VON IAS 1 DARSTELLUNG DES ABSCHLUSSES – DARSTELLUNG VON BESTANDTEILEN DES SONSTIGEN ERGEBNISSES

Der Konzern wendet die Änderungen von IAS 1 seit dem laufenden Geschäftsjahr an. Die Änderung des IAS 1 fordert eine neue Gruppierung von Posten des sonstigen Ergebnisses. Posten, die in Folgeberichtsperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden (sog. Recycling) (darunter Verluste oder Gewinne aus zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte), sind getrennt von den Posten auszuweisen, bei denen keine Umgliederung erfolgen wird (darunter Effekte aus der Neubewertung von Grundstücken und Gebäuden). Die Änderungen betreffen lediglich die Darstellung und wirken sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns des Geschäftsjahres 2013 aus.

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 ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden und jeweils zugehörige Angaben sowie auf die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten 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:

ERMESSENSAUSÜBUNG BEI DEM AUSWEIS VON ANTEILEN AN GESCHLOSSENEN IMMOBILIENFONDS

Hinsichtlich des Ausweises von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds übt das Management, bezogen auf die Absicht die hinter dem Halten der Anteile steckt, jeweils ein Ermessen aus. Diese Entscheidung kann sich in einem strategischen mittel- oder langfristigen Halten oder der direkten Veräußerungsabsicht widerspiegeln.

ERMESSENSAUSÜBUNG BEI DER ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

Die wesentlichsten im Konzernabschluss der Hahn Gruppe zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Positionen sind Anteile an geschlossenen Immobilienfonds. Die Bewertungsmethode sieht vor, dass der Wertansatz der hinter den Anteilen befindlichen Immobilien durch einen branchenüblichen Faktor bezogen auf die Jahresnettosollmiete berechnet wird. Dieser branchenübliche Faktor spiegelt u. a. Erfahrungswerte, Standortanalysen als auch das aktuelle Marktgeschehen wider und stellt einen Ermessensspielraum des Managements dar.

ERMESSENSAUSÜBUNG BEI DER AKTIVIERUNG VON LATENTEN STEUERN AUF VERLUSTVORTRÄGE

Hinsichtlich der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge liegt die Überlegung zu Grunde, dass diese steuerlichen Verlustvorträge mit künftigen positiven steuerlichen Ergebnissen verrechnet werden können und die definitive Steuerlast mindern. Das Management übt das Ermessen innerhalb der Planung des künftigen steuerlichen Ergebnisses in der Form aus, dass Prognosen über den künftigen Verlauf der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zugrunde gelegt werden.

ERMESSENSAUSÜBUNG BEI DER WERTBERICHTIGUNG VON AKTIVPOSTEN

Das Management trifft hinsichtlich der Werthaltigkeit diverser Aktivposten Ermessensentscheidungen über die Realisierbarkeit des künftigen Zahlungszuflusses und nimmt aufgrund der Einschätzung ggfs. Wertberichtigungen vor.

ERMESSENSAUSÜBUNG BEI DER BILANZIERUNG VON RÜCKSTELLUNGEN

Die Passivierung der Rückstellungen spiegelt stets das Ermessen des Managements hinsichtlich der Höhe als auch der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wider. Bei der Führung von Aktiv-Prozessen (Hahn Gruppe tritt als Kläger auf) nimmt das Management eine Einschätzung des erfolgreichen Prozessausganges vor. Eine Rückstellung wird nur passiviert, sofern die Erfolgsaussichten im Laufe des Verfahrens negativ werden.

ERMESSENSAUSÜBUNG BEI DER EINSCHÄTZUNG VON ÜBERNOMMENEN GESCHÄFTSPROZESSEN

Sofern andere Marktteilnehmer in der Lage sind, aus der im Rahmen der Beherrschung erlangten Gruppe von Vermögenswerten Outputs zu erwirtschaften, indem sie diese Vermögenswerte in ihre eigenen Ressourcen und Geschäftsprozesse integrieren, bedeutet dies, dass der Betrieb „in der Lage" ist, in einer Weise geführt zu werden, die einen Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 darstellt.
Die weit gefasste Bezeichnung „in der Lage" erfordert Ermessensentscheidungen bei der Einschätzung, ob eine erworbene Gruppe von Aktivitäten und Vermögenswerten einen Geschäftsbetrieb darstellt. Die unter der Veränderung des Konsolidierungskreises abgebildeten Zugänge wurden jeweils vom Management als die Übernahme von Vermögenswerten und Schulden qualifiziert.

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.
Es besteht eine ausreichende Anzahl von Referenztransaktionen, um verlässliche Rückschlüsse auf die aktuellen Bewertungsniveaus von Handelsimmobilien abzuleiten. Darüber hinaus ist eine solide Marktkenntnis und fachliches Know-How erforderlich, um zu validen Schätzungen zu kommen.
Für die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts der Vorratsimmobilien wird auf interne Bewertungsmethoden zurückgegriffen. Im Weiteren findet eine Einschätzung des Managements anhand der aktuellen Marktsituation statt. Die Bewertung dient als Indikator für einen gegebenenfalls niedrigeren Wertansatz.

Sofern keine Marktdaten für die jeweiligen Objekte zur Verfügung stehen, wird eine auf einer Discounted-Cashflow-Methode basierende Bewertungsmethode herangezogen, für die Schätzungen und Annahmen getroffen werden müssen. Der so ermittelte beizulegende Zeitwert der Immobilien ist stark von der Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen und Diskontierungsfaktoren sowie der langfristigen Leerstandsrate abhängig.
Auf Grund der langjährigen Erfahrung der Hahn Gruppe in diesem Segment der Immobilienwirtschaft liegt ein umfangreiches Datenmaterial und Know-how vor, diese Grundannahmen realitätsnah anzusetzen.
Nach der Discounted-Cashflow-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 Jahres-Zeitraums einschließlich einer Inflationsanpassung. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Als Inflationsrate werden 2 % unterstellt, die objektspezifischen Diskontierungszinssätze liegen zwischen 6 % und 8 %, Leerstände werden individuell zeitlich zugeordnet und Instandhaltungskosten sind mit individuellen Planwerten auf der Basis 3,- EUR/m^2 eingestellt. Hieraus ergibt sich der Kapitalwert (Net Present Value) der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode (10 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. Die in das Modell eingehenden Input-Parameter, wie die Jahresnettosollmiete, die Nettoliquidität sowie ein branchenüblicher Faktor, welcher den Wert der Immobilie anhand der Jahresnettosollmiete darstellt, 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.
Bei dem im Konzernabschluss der Hahn Gruppe ausgewiesenen Anteil an einem Gemeinschaftsunternehmen handelt es sich u. a. um ein Unternehmen, welches ausschließlich Beteiligungen an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beinhaltet. Demnach werden für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Vermögenswerte (im Wesentlichen Immobilien) im Zeitpunkt des Anteilserwerbs der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen externe Immobiliengutachten herangezogen.
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 können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung dieser latenten Steuern abweichen. Die Verlustvorträge verfallen bei Nachweis einer Totalüberschuss-Absicht 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 wesentlich abweichen.
Sofern der beizulegende Zeitwert von in der Bilanz erfassten finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten nicht mit Hilfe von Daten eines aktiven Markts bestimmt werden kann, wird er unter Verwendung von Bewertungsverfahren einschließlich der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt.

IV. 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.

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 „Bestandsmanagement" bildet die von der Hahn Gruppe erbrachten Dienstleistungen im Bereich des Property-, Asset- und Fondsmanagement für geschlossene Immobilienfonds ab.
- „Beteiligungen" als eigenständiges Segment beinhaltet die strategische lang- und mittelfristige Investitionstätigkeit der Hahn Gruppe in Immobilienvermögen. Dieses bildet sich in Form von Co-Investments bis zu Joint-Venture-Aktivitäten ab.

Die Spalte „Überleitung" beinhaltet Konzernleitungs- und sonstige Holdingfunktionen sowie den Haftungsverbund und Konsolidierungspositionen.
Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst. Das Segmentergebnis 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 Segmentergebnisses beurteilt. Die Konzernfinanzierung (einschließlich Finanzaufwendungen und -erträge) wird konzerneinheitlich gesteuert und den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet. Die Ertragsteuern werden ebenfalls konzerneinheitlich gesteuert, jedoch nicht auf die jeweiligen Segmente zugeordnet.
Die Verrechnungspreise zwischen den Geschäftssegmenten werden anhand der marktüblichen Konditionen unter fremden Dritten ermittelt.

GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2013 Angaben in TEUR	Neuge-schäft	Bestands-management	Beteiligungen	Überleitung	Konzern-abschluss
Umsatzerlöse	48.335	10.387	0	0	58.722
Buchwert der veräußerten Immobilien	-40.803	0	0	0	-40.803
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-2.108	0	0	0	-2.108
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	2.460	0	2.460
Erträge aus Ausschüttungen	0	0	2.227	0	2.227
	5.424	**10.387**	**4.687**	**0**	**20.498**
Sonstige betriebliche Erträge	1.079	169	0	3.058	4.306
Sonstiger Materialaufwand	-631	-1.244	0	-1.414	-3.289
Personalaufwand	-1.479	-2.657	0	-2.613	-6.749
Abschreibungen	-3	-4	0	-263	-270
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.394	-1.651	-31	-3.342	-6.418
Anteil Fremder am Ergebnis	0	0	0	-226	-226
Finanzerträge	76	12	0	124	212
Finanzaufwendungen	-117	-93	-2.797	-1.793	-4.800
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	-615	-615
Segmentergebnis	**2.955**	**4.919**	**1.859**	**-7.084**	**2.649**
Vermögenswerte des Segments	**25.474**	**8.974**	**58.431**	**-171**	**92.708**
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	28.908	0	28.908
Investitionen	0	0	0	288	288
Schulden des Segments	**5.469**	**689**	**34.907**	**19.073**	**60.138**

GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2012* Angaben in TEUR	Neuge-schäft	Bestands-management	Beteiligungen	Überleitung	Konzern-abschluss
Umsatzerlöse	51.452	9.240	0	0	60.692
Buchwert der veräußerten Immobilien	-46.560	0	0	0	-46.560
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-1.757	0	0	0	-1.757
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	3.112	0	3.112
Erträge aus Ausschüttungen	0	0	1.555	0	1.555
	3.135	**9.240**	**4.667**	**0**	**17.042**
Sonstige betriebliche Erträge	183	380	0	2.402	2.965
Sonstiger Materialaufwand	-492	-1.294	0	-476	-2.262
Personalaufwand	-1.556	-2.301	0	-2.469	-6.326
Abschreibungen	-37	-81	0	-146	-264
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-974	-1.746	-783	-3.595	-7.098
Anteil Fremder am Ergebnis	0	0	0	-148	-148
Finanzerträge	448	39	0	327	814
Finanzaufwendungen	-456	-54	-70	-2.428	-3.008
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	909	909
Segmentergebnis	**251**	**4.183**	**3.814**	**-5.624**	**2.624**
Vermögenswerte des Segments	**24.480**	**14.157**	**58.422***	**30.634**	**127.693**
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	28.642	0	28.642
Investitionen	0	0	3.884	288	4.172
Schulden des Segments	**23.084**	**5.998**	**31.070***	**17.938**	**78.090**

*Die Werte des Vorjahres der Vermögenswerte und Schulden wurden aufgrund einer stringenteren Allokation zu Vergleichszwecken angepasst.

V. KAPITALSTEUERUNG

Das Eigenkapital umfasst Stammaktien und auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital sowie alle sonstigen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Kapitalrücklagen.

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.

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von durchschnittlich über 30 % an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset- und Investmentmanagers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit des Konzerns. Zugleich bietet die Orientierung an diesem Durchschnittswert die notwendige Kapitalstärke, um unter Inkaufnahme einer vorübergehenden Bilanzverlängerung zusätzliche Ertragschancen wahrzunehmen.

Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen vor unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Hahn Gruppe steuert die finanzielle Substanz über die Eigenkapitalquote und Liquidität.

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital	32.570	29.823
Bilanzsumme	92.708	97.913
Eigenkapitalquote in %	35,13	30,46
Flüssige Mittel	12.247	5.916

VI. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

KONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN, GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN ZUM 31.12.2013*	Anteil am Eigenkapital in %
I. Verbundene konsolidierte Unternehmen	
HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach**	100,00
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach**/***	100,00
HAHN Management GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Beteiligungsholding II 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 Grundbesitz GmbH & Co KG, Bergisch Gladbach	100,00
Tadorna Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
Garrulus Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Fachmarktzentrum Hilden GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
Verbrauchermarkt Braunschweig GbR, Bergisch Gladbach	94,50
Primus Objekt Marburg GmbH & Co. KG, 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 Büro- und Geschäftshaus Cottbus Spremberger Straße 13/15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	45,37
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
III. Gemeinschaftsunternehmen 'at equity' bewertet	
OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande	47,31
OMEGA Management Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande	50,00

* der vollständige Anteilsbesitz wird im Handelsregister hinterlegt

** Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

*** Die FMZ Nordhorn B.V., Varssefeld/ Niederlande wurde auf die 100%ige Mutter HAHN Fonds Invest GmbH unterjährig verschmolzen.

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

	Unternehmen der Hahn Gruppe	Fonds-Objektgesellschaften sowie gemeinschaftlich geführte Unternehmen		Gesamt
	voll konsolidiert	voll konsolidiert	at equity	
Stand 31. Dezember 2012	**13**	**6**	**9**	**28**
Zugänge	3	3	0	6
Abgänge	0	3	1	4
Stand 31. Dezember 2013	**16**	**6**	**8**	**30**

UNTERNEHMEN DER HAHN GRUPPE

ZUGÄNGE

Mit Gründung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, am 26. Juni 2013 als 100%ige Tochtergesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG wurde die Beherrschung übernommen. Die Gesellschaft hat im September 2013 einen Antrag auf Erlaubnis zum Betreiben einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt, eingereicht.

Mit Übertragungsvertrag vom 24. Juni 2013 und Übergang des Kaufpreises am 5. Juli 2013 wurde die Beherrschung über zwei Gesellschaften, Tadorna Beteiligungs GmbH und Garrulus Beteiligungs GmbH, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach, übernommen. Nach den Vorschriften des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse" bilanziert die Hahn AG diese Akquisitionen nicht als Unternehmenszusammenschlüsse, da die übernommenen Vermögenswerte und Schulden keinen eigenständigen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen.

Die übernommenen Vermögensgegenstände beinhalten keine Geschäftsprozesse, die nach Auffassung des Managements derzeit oder in der Zukunft eingesetzt werden, um Produkte oder Leistungen zu erzeugen.

Die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	Tadorna Beteiligungs GmbH Beherrschung erlangt zum 05.07.2013	Garrulus Beteiligungs GmbH Beherrschung erlangt zum 05.07.2013	Summe
VERMÖGENSWERTE			
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	689	1.053	1.742
Flüssige Mittel	998	1.021	2.019
SCHULDEN			
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	144	176	320
ÜBERNOMMENES REINVERMÖGEN	**1.543**	**1.898**	**3.441**
Kaufpreis der Anteile	900	900	1.800
DIFFERENZ AUS ÜBERNOMMENEN REINVERMÖGEN UND KAUFPREIS DER ANTEILE	**643**	**998**	**1.641**

IMMOBILIENFONDS – VOLLKONSOLIDIERT

ZUGÄNGE

Über die Gesellschaft Primus Objekt Marburg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, wurde im vierten Quartal 2013 die Beherrschung erlangt. Nach Fertigstellung einer Einzelhandelsimmobilie in Marburg in 2015 wird diese von der Gesellschaft übernommen werden.
Im 2. Halbjahr 2013 wurde über den geschlossenen Immobilienfonds Verbrauchermarkt Braunschweig GbR, Bergisch Gladbach, die Beherrschung erlangt.

ZUGANG/ABGANG

Die Gesellschaft Hahn Bodensee-Center Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, wurde zum 30. April 2013 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Eine Platzierung als geschlossener Immobilienfonds wurde zum 31. Dezember 2013 durchgeführt, welches zu einem Verlust der Beherrschung führte und dem einhergehend zu einer Entkonsolidierung.

ABGÄNGE

Bei der Gesellschaft Hahn FMZ Bad Hersfeld GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, handelt es sich um eine Gesellschaft, welche eine Einzelhandelsimmobilie mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums Anfang 2013 erworben hat. Im Rahmen der vollständigen Fondsplatzierung Ende Juni 2013 wurde die Beherrschung verloren und somit eine Entkonsolidierung durchgeführt.
Die FMZ Nordhorn B.V., Varssefeld/Niederlande, wurde mit Stichtag 30. September 2013 auf die alleinige Muttergesellschaft HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach, verschmolzen.

IMMOBILIENFONDS – AT EQUITY

Das Management beabsichtigt die Objektgesellschaft SB-Warenhaus Salzgitter GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, in ein neues Portfolio-Vehikel einzubringen, so dass der maßgebliche Einfluss der Hahn Gruppe in absehbarer Zeit nicht mehr vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund wurde das im Wege der at Equity-Methode einbezogene Unternehmen unter der Position „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" mit dem Buchwert, welcher bis zum Zeitpunkt der Umwidmung dem fortgeschriebenen anteiligen Eigenkapital entspricht, in Höhe von TEUR 2.165 ausgewiesen.

Die Bilanzwerte der in 2013 veräußerten Fonds stellen sich zum jeweiligen Stichtag des Abgangs wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2013			2012
	Hahn Bodensee-Center Beteiligungs GmbH & Co. KG Platzierung zum 31.12.2013	Hahn FMZ Bad Hersfeld GmbH & Co. KG Platzierung zum 30.06.2013	Summe	Summe
VERMÖGENSWERTE				
Vorratsimmobilien	0	11.802	11.802	33.731
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.916	2.148	4.064	75
Flüssige Mittel	327	191	518	78
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17.603	0	17.603	0
SCHULDEN				
Verbindlichkeiten aus der Finanzierung der Sachanlagen und Immobilien	0	11.127	11.127	32.592
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	1.833	2.938	4.771	1.676

In 2013 wurden für die entkonsolidierten Immobilienfonds Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 25.499 (Vorjahr: TEUR 32.417) erzielt. Es entstand ein Ergebnis aus Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 2.276 (Vorjahr: TEUR 145). Die verbleibenden Anteile an den ehemaligen Tochterunternehmen wurden im Entkonsolidierungszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 290 (Vorjahr: TEUR 2.001) erfasst.

ANTEILE AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

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

Angaben in TEUR	2013	2012
VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DER GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN		
Kurzfristige Vermögenswerte	71.817	64.582
Langfristige Vermögenswerte	21.875	245
Kurzfristige Schulden	-11.088	-3.745
Langfristige Schulden	-59.073	-40.133
Eigenkapital	**23.531**	**20.948**
ERLÖSE UND ERGEBNIS DER GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN		
Umsatzerlöse	6.620	363
Ergebnis	2.583	120

Siehe weitere Ausführungen zu den Gemeinschaftsunternehmen unter VII.[3] sowie VIII.[17].

ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

Angaben in TEUR	2013	2012
VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN		
Kurzfristige Vermögenswerte	580	661
Langfristige Vermögenswerte	13.079	18.077
Kurzfristige Schulden	-6.541	-8.046
Langfristige Schulden	-4.936	-6.510
Eigenkapital	**2.182**	**4.182**
ERLÖSE UND ERGEBNIS DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN		
Umsatzerlöse	974	1.336
Ergebnis	114	114

Siehe weitere Ausführungen zu den Gemeinschaftsunternehmen unter VII.[3] sowie VIII.[17].

VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

[1] ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG UND VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2013	2012
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien		
- Privatkundenbereich	26.292	46.669
- Institutioneller Bereich	19.849	519
Eigenkapitalbeschaffung	1.724	1.852
Konzeptionsgebühren	470	2.412
	48.335	**51.452**
Buchwert der veräußerten Immobilien	-40.803	-46.560
Verkaufsprovisionen	-1.948	-1.705
Prospektierungskosten	-160	-52
	-42.911	**-48.317**
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien gesamt	**5.424**	**3.135**

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien im Privatkundenbereich beinhalten im Wesentlichen die Platzierung der geschlossenen Immobilienfonds in Bad Hersfeld und Friedrichshafen. Im Vorjahr beinhaltet die Position der Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien - Privatkundenbereich im Wesentlichen die Platzierung der geschlossenen Immobilienfonds in Saarburg, Jever sowie Kamp-Lintfort.

Die Einzelhandels-Immobilie in Hilden wurde nach abgeschlossener Revitalisierung an einen institutionellen Investor veräußert und ist in den Umsatzerlösen aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien – Institutioneller Bereich enthalten. Weiterhin wurden im institutionellen Bereich Objekte in München, Lüneburg, Wachtberg und Bretten vermittelt, welche zu Akquisitionsgebühren führten.

Die Position Buchwert der veräußerten Immobilien und Gesellschaftsanteile beinhaltet die Buchwerte, die bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an Immobilienfonds, welche zuvor aufgrund der Beherrschung vollständig in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe einbezogen worden sind, abgegangen sind sowie die Buchwerte der veräußerten Anteile an diversen Immobilienfonds.

[2] ERGEBNIS AUS MANAGEMENT-GEBÜHREN

Das Ergebnis aus Management-Gebühren wurde aus den folgenden erbrachten Leistungen generiert:

Angaben in TEUR	2013	2012
Property Management	4.857	4.670
Fonds Management	2.835	2.424
Mietvermittlung	1.754	1.468
Center Management	526	556
Finanzierungsvermittlung	392	122
Portfolio Management	23	0
	10.387	**9.240**

[3] GEWINN- UND VERLUSTANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Angaben in TEUR	2013	2012
Ergebnisfortschreibung der at Equity-Werte	2.460	-715
Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung Gemeinschaftsunternehmen	0	3.827
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	**2.460**	**3.112**

Der Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung resultiert im Vorjahr aus der erstmaligen Bewertung der Anteile an dem gemeinschaftlich geführten Unternehmen OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande. Dabei handelt es sich um den Betrag, um den der Anteil der Hahn Gruppe am beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des Gemeinschaftsunternehmens die Anschaffungskosten für das Gemeinschaftsunternehmen überstiegen hat.

[4] ERTRÄGE AUS AUSSCHÜTTUNGEN

Die Erträge aus Ausschüttungen resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an den institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund sowie MEAG German SuperStores.

[5] SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2013	2012
Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung Tochterunternehmen	1.642	0
Mieterlöse	974	1.008
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	335	19
Zinsersparnis aus gedeckeltem Zinsniveau	332	332
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	168	0
Projektentwicklungsgebühr	68	71
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	67	500
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0	349
Erträge aus Zuschreibungen	0	84
Übrige betriebliche Erträge	720	602
Sonstige betriebliche Erträge gesamt	**4.306**	**2.965**

Der Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung resultiert aus der erstmaligen Einbeziehung von zwei Gesellschaften, Tadorna Beteiligungs GmbH und Garrulus Beteiligungs GmbH. Diese beiden Gesellschaften entfalten neben ihrer reinen Holdingfunktion keine weitere operative Tätigkeit. Es wurden jeweils 100 % der Anteile der Gesellschaften von der HAHN Beteiligungsholding GmbH erworben. Der jeweilige Kaufpreis wurde in bar erbracht. Die Gesellschaften waren keine Geschäftsbetriebe, sondern hielten im Wesentlichen liquide Mittel und werthaltige Forderungen. Der Kaufpreis in Höhe von jeweils TEUR 900 war niedriger als die liquiden Mittel und die Forderungen, so dass daher ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 1.642 realisiert worden ist. Die Forderungen wurden mit den Werten angesetzt, die die Gesellschaft zu realisieren erwartet bzw. bereits bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses realisiert hat. Im Weiteren wird auf die Erläuterungen unter VI. des Anhangs verwiesen.

Die Mieterlöse wurden im Rahmen der kurzfristigen Haltephase von zu platzierenden Immobilien generiert und beziehen sich im Wesentlichen auf die Objekte Bad Hersfeld und Hilden.

Die Erträge aus Versicherungsentschädigungen stehen direkt im Zusammenhang mit dem Brand in der Tiefgarage des Bürogebäudes der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und sind zusammen mit der Erhöhung der korrespondierenden Position in den Objektbetriebskosten unter [6] zu sehen.

Die Zinsersparnis resultiert aus einem Vertrag mit einem Fonds, der ein Zinsfixing enthält. Aufgrund der aktuellen negativen Zinsentwicklung konnte hieraus ein Ertrag generiert werden.

[6] SONSTIGER MATERIALAUFWAND

Der sonstige Materialaufwand gliedert sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2013	2012
Objektbetreuungskosten	1.024	897
Fremdleistung Projekte	683	118
Objektbetriebskosten	622	42
Reparatur und Instandhaltung	379	531
Gewährleistung und Garantien	361	161
Wertberichtigung auf Gesellschaftsanteile	168	404
Beratungskosten	24	37
Maklerprovisionen	23	70
Übrige	5	2
Sonstiger Materialaufwand gesamt	**3.289**	**2.262**

Die Position Fremdleistung Projekte resultiert im Wesentlichen aus erbrachten Leistungen der Hahn Gruppe gegenüber einem geschlossenen Immobilienfonds mit einer Liegenschaft in Offenbach.

In den Objektbetriebskosten bildet sich insbesondere der Aufwand in Zusammenhang mit dem Brand in der Tiefgarage der Büroimmobilie der HAHN AG ab. Demgegenüber stehen Versicherungserträge, welche als sonstige betriebliche Erträge unter [5] ausgewiesen werden.

[7] PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2013	2012
Gehälter	6.012	5.621
Sozialabgaben	737	705
Personalaufwand gesamt	**6.749**	**6.326**

Im Geschäftsjahr 2013 waren durchschnittlich 69 Mitarbeiter (Vorjahr: 66 Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt. Im Berichtsjahr wurden TEUR 732 (Vorjahr: TEUR 707) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt; davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von TEUR 373 (Vorjahr: TEUR 360) in den oben genannten Sozialabgaben enthalten.

Im Geschäftsjahr 2013 sind der Hahn Gruppe im Rahmen von Beendigungen von Arbeitsverhältnissen mit Arbeitnehmern, die nicht Organe der HAHN AG gewesen sind, Aufwendungen aus der Freistellung und Abfindung in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 69) entstanden.

[8] SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2013	2012
Rechts- und Beratungskosten	2.168	2.233
Nicht abziehbare Vorsteuer	791	770
Miet- und Leasingaufwendungen	626	783
Vertriebsaufwendungen	507	266
KFZ-Kosten	525	457
Versicherungen und Beiträge	237	236
Aufsichtsratsvergütung	188	196
EDV-Aufwendungen	187	166
Porto, Telefon und Bürobedarf	153	140
Energie- und sonstige Raumkosten	120	130
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	112	189
Reisekosten	90	68
Lizenzgebühren	71	50
Reparaturen, Instandhaltungen und Betriebsbedarf	66	77
Aus- und Weiterbildung	45	90
Personalbeschaffung	33	84
Nebenkosten des Geldverkehrs	15	731
Übrige sonstige Aufwendungen	484	432
Sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt	**6.418**	**7.098**

In den Rechts- und Beratungskosten sind u. a. erhaltene Leistungen für die Etablierung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, enthalten, welche einen Antrag auf Erhalt einer Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestellt hat (rd. TEUR 354) sowie von Prozesskosten gegen ehemalige Organe in Höhe von TEUR 346 (Vorjahr: TEUR 338) enthalten.
Die Miet- und Leasingaufwendungen betreffen Verträge zur Anmietung bzw. zum Leasing von Immobilien, Fahrzeugen und Büroausstattung, die als „operating lease" klassifiziert werden.

[9] FINANZERTRÄGE

Die Finanzerträge beinhalten im Wesentlichen die Erträge von an Immobilienfonds vergebenen Darlehen.

[10] FINANZAUFWENDUNGEN

Angaben in TEUR	2013	2012
Zinsen	4.616	2.978
Abschreibungen Finanzanlagen	184	30
Gesamt	**4.800**	**3.008**

Der Anstieg der Zinsaufwendungen in 2013 resultiert im Wesentlichen aus der kurzfristigen Eigenkapitalvorfinanzierung im Rahmen der Platzierung von geschlossenen Immobilienfonds sowie der Finanzierung der Anteile an einem gemeinschaftlich geführten Immobilienportfolio.

Im Rahmen der Anwendung der Effektivzinsmethode wurden Aufwendungen in Höhe von TEUR 346 (Vorjahr: TEUR 221) in den Finanzaufwendungen erfasst. Zinsen für diverse Rückstellungen belaufen sich auf TEUR 261 (Vorjahr: TEUR 222).

[11] 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 Gewerbeertragsteuer, Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag zusammen.

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

Angaben in TEUR	2013	2012
Tatsächlicher Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	255	-33
Latenter Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	360	-876
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**615**	**-909**

Der latente Steueraufwand beinhaltet die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge (Aufwand) in Höhe von TEUR 778 (Vorjahr Ertrag: TEUR 726). Erstmals führte die Anwendung der §§ 4h EStG und 8a KStG zu einem Zinsvortrag. Auf den Zinsvortrag wurden zu einem Steuerertrag führende aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 644 gebildet. Des Weiteren wird ein latenter Steueraufwand in Höhe von insgesamt TEUR 225 für temporäre Differenzen (Vorjahr Ertrag: TEUR 150) 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 31,93 % (Vorjahr 31,93 %) auf das IFRS-Konzernergebnis vor Steuern ergeben hätte, lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Gewinn- und Verlustrechnung überleiten:

Angaben in TEUR	2013	2012
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**3.264**	**1.714**
Konzernsteuersatz	31,93 %	31,93 %
Erwarteter Steueraufwand/ -ertrag	**1.042**	**547**
Steuern vom Einkommen und Ertrag für Vorjahre	-295	-506
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	59	30
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	260	180
At equity-Bewertung, steuerfrei gem. § 8b KStG	-789	-1.266
Steuerfreie Gewinnausschüttungen	-24	-37
Veräußerungsverluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	102	24
Sonstige Gewinnminderungen nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	0	68
Unterlassene Aktivierung latenter Steuer auf steuerliche Verluste	715	87
Unterschied Steuersatz auf ausländische Einkommensteile	0	-12
Steuerertrag auf permanente Differenzen	0	-7
Steuerertrag aus Erstkonsolidierung	-524	0
Körperschaftsteuerliches Ausschüttungsguthaben	-9	-10
Sonstige Effekte	78	-7
Steueraufwand/-ertrag laut Gewinn- und Verlustrechnung	**615**	**-909**

Bei den in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % (Vorjahr: 15 %) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielen, der Gewerbesteuer. Für den steuerlichen Veranlagungszeitraum 2013 beträgt die Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 460 % regelmäßig 16,10 %.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag für Vorjahre (Ertrag TEUR 295) beinhaltet im Wesentlichen die Anpassung des Steueraufwandes des Vorjahres an die voraussichtliche Veranlagung und die Auflösung einer latenten Steuerrückstellung, da der Grund für die Rückstellung insoweit entfallen war.

Der Steuerertrag aus Erstkonsolidierung beinhaltet die steuerliche Wirkung auf den positiven Unterschiedsbetrag aus der Erstkonsolidierung der Tadorna Beteiligungs GmbH sowie der Garrulus Beteiligungs GmbH.

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.

[12] SONSTIGES ERGEBNIS

Angaben in TEUR	2013	2012
ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE		
In der laufenden Periode entstandene Gewinne	146	1.096
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	0	-12
	146	**1.084**
ZINSSWAPS		
In der laufenden Periode entstandene Verluste aus Zinsswaps	0	-101
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	0	452
	0	**351**

[13] 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 ergeben würden, geteilt.

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

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

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie bestimmt sich wie folgt:

Angaben in TEUR		2013	2012
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresüberschuss	Angaben in TEUR	2.648	2.623
Anzahl der ausgegebenen Aktien	Angaben in Tsd. Stück	13.001	13.001
Auf das Mutterunternehmen entfallender Anteil am Konzernjahresüberschuss je Aktie	Angaben in Euro	**0,20**	**0,20**

VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

[14] SACHANLAGEN

Angaben in TEUR	2013	2012
ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN		
Stand 01.01.	**1.560**	**1.427**
Zugänge	242	133
Abgänge	2	0
Stand 31.12.	**1.800**	**1.560**
ABSCHREIBUNGEN		
Stand 01.01.	**1.005**	**876**
Zugänge	**145**	**129**
Stand 31.12.	**1.150**	**1.005**
NETTOBUCHWERTE PER		
31.12.2013	650	
31.12.2012	555	555
31.12.2011		**551**

Bei den Zugängen in den Sachanlagen handelt es sich im Wesentlichen um Mietereinbauten in der Tiefgarage der Hahn Gruppe.

[15] ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich unverändert zum Vorjahr um ein unbebautes Grundstück in Kitzingen. In 2013 wurde wie im Vorjahr kein Rückgang des beizulegenden Zeitwertes festgestellt, so dass der Vorjahreswert beibehalten worden ist. Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes wurde anhand des Bodenrichtwertes ermittelt. Dieser betrug 48 EUR pro m^2. Es handelt sich um eine Level 3 Bewertung.

[16] IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Angaben in TEUR	2013	2012
ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN		
Stand 01.01.	**893**	**738**
Zugänge	88	155
Stand 31.12.	**981**	**893**
ABSCHREIBUNGEN		
Stand 01.01.	**670**	**535**
Zugänge	126	135
Stand 31.12.	**796**	**670**
NETTOBUCHWERTE 31.12.	**185**	**223**

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus EDV-Software.

[17] NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

Angaben in TEUR	2013		2012	
	Gemeinschafts-unternehmen	Assoziierte Unternehmen	Gemeinschafts-unternehmen	Assoziierte Unternehmen
Stand 01.01.	**24.857**	**3.785**	**0**	**2.684**
Zugänge	0	155	20.910	3.101
Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung	0	0	3.827	0
Gewinn at Equity	2.601	444	120	493
Zuschreibungen	0	256	0	0
Verlust at Equity	0	841	0	1.327
Abgänge	0	2.349	0	1.166
Stand 31.12.	**27.458**	**1.450**	**24.857**	**3.785**
Summe	**28.908**		**28.642**	

ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die Verluste aus at Equity beziehen sich im Wesentlichen aus der Einbeziehung der Immobilienfonds-Gesellschaft Hahn Büro- und Geschäftshaus Cottbus Spremberger Straße 13/15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, welche sich zur Zeit in einer Abwicklung befindet.

Die Zuschreibung bezieht sich auf die Bürohaus Marsdorf GbR, Bergisch Gladbach, welche aufgrund einer Umfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaft als auch den Neuabschluss eines Mietvertrages die Wertberichtigung aus dem Jahr 2012 nivelliert.

Der Abgang beinhaltet die Anteile an der SB-Warenhaus Salzgitter GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, welche im Rahmen einer Produkt-Konzeptionierung im Laufe des Geschäftsjahres 2014 verkauft werden und somit als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen sind.

[18] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, LANGFRISTIG

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	29.456	30.028
Verpfändete Festgelder	1.049	1.049
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	907	891
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	899	855
Sonstige finanzielle Vermögenswerte gesamt	**32.311**	**32.823**

Die Position der „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds" beinhaltet im Wesentlichen die Anteile an den beiden institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund sowie MEAG German SuperStores sowie darüber hinaus Minderheitsanteile an geschlossenen Immobilienfonds. Diese Anteile sind im Rahmen der Auflage der Unternehmensanleihe verpfändet worden.

[19] LATENTE STEUERN

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

Angaben in TEUR	31.12.2013		31.12.2012	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Anteile an assoziierten Unternehmen	469	335	246	340
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	175	2.258	152	1.562
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	9	0	2
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Vorräte				
Vorratsimmobilien	91	106	178	4
Gesellschaftsanteile	363	207	316	215
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Unternehmensanleihe	0	68	0	80
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	300	0	299
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Rückstellungen	145	0	137	293
Summe temporärer Differenzen	**1.243**	**3.283**	**1.029**	**2.795**
Verlustvorträge	1.906	0	2.684	0
Zinsvortrag	645	0	0	0
Gesamt/Bilanzansatz	**3.794**	**3.283**	**3.713**	**2.795**

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 3.021 (Vorjahr: TEUR 5.726) und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.967 (Vorjahr: TEUR 11.135) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 5.256 (Vorjahr: TEUR 6.337) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 12.063 (Vorjahr: TEUR 11.758).

Erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste passive latente Steuern entfallen mit TEUR 145 (Vorjahr passive latente Steuern: TEUR 99) auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds, welche unter den Vorräten ausgewiesen sind.

[20] VORRATSIMMOBILIEN

Die Position beinhaltet 2 (Vorjahr: 2) zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger bestimmte Immobilien. Ein Objekt in Hilden wurde nach beendeter Revitalisierung mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. EUR Mio. 16,1 (davon per 31. Dezember 2012 bereits angefallen: rd. EUR Mio. 10,4) verkauft. Weiterhin wurde über eine Einzelhandelsimmobilie in Braunschweig mit einem Buchwert von TEUR 707 die Beherrschung erlangt.

Eine ergebniswirksame Wertminderung von Vorräten hat es in der Berichtsperiode analog dem Vorjahr nicht gegeben.

[21] GESELLSCHAFTSANTEILE

Die Position enthält 23 (Vorjahr: 24) Anteile an zur Veräußerung bestimmten geschlossenen Immobilienfonds. Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den Verkauf von Anteilen zweier Fonds mit Immobilien in Jever und Übach-Palenberg zurückzuführen.

Weiterhin wurden Anteile ohne beherrschenden Einfluss an einem Fonds in München aus dem langfristigen Bereich umgegliedert, da die in diesem geschlossenen Fonds zum Stichtag befindliche Einzelhandelsimmobilie mit Kaufvertrag vom 15. Januar 2014 im Rahmen eines Asset Deals veräußert wurde und die Gesellschaft keine weitere Geschäftstätigkeit mehr besitzt.

Im Jahr 2013 erfolgten erfolgswirksame Abwertungen der Buchwerte in Höhe von TEUR 144 der zum Stichtag noch im Bestand befindlichen Gesellschaftsanteile (Vorjahr: TEUR 404). Die Abwertungen des Geschäftsjahres 2013 stehen in einem direkten Zusammenhang mit der Insolvenz einer deutschen Baumarktkette.

[22] GELEISTETE ANZAHLUNGEN AUF VORRATSIMMOBILIEN UND GESELLSCHAFTSANTEILE

Die geleisteten Anzahlungen des Vorjahres in Höhe von TEUR 524 bezogen sich auf eine Einzelhandelsimmobilie in Bad Hersfeld, welche den Übergang von Nutzen und Lasten im ersten Halbjahr 2013 hatte.

[23] FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	2.190	2.698
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-75	-107
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**2.115**	**2.591**

	2013	2012
Einzelwertberichtigung 1.1.	**-107**	**-103**
Zuführung	-4	-4
Auflösung	36	0
Einzelwertberichtigung 31.12.	**-75**	**-107**

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

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nicht wertgemindert	2.115	2.591
- davon nicht überfällig	478	1.311
- davon überfällig		
bis 3 Monate	1.395	1.272
über 3 Monate bis 6 Monate	26	0
über 6 Monate bis 1 Jahr	186	0
über 1 Jahr	30	8
Überfällig insgesamt	**1.637**	**1.280**

[24] FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.776	2.616
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	1.372	1.651
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	**4.148**	**4.267**
Wertberichtigung auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-2.451	-2.451
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	-1.138	-1.138
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	**559**	**678**

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

[25] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen gegen Fonds	1.625	3.523
Darlehen an Geschäftspartner	335	477
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	531	257
Wertberichtigungen	-575	-525
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	**1.916**	**3.732**

	2013	2012
Einzelwertberichtigung 1.1.	**-525**	**-413**
Zuführung	-107	-185
Inanspruchnahme	42	73
Auflösung	15	0
Einzelwertberichtigung 31.12.	**-575**	**-525**

Die Altersstruktur gliedert sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.916	3.732
davon weder überfällig noch wertgemindert	1.916	3.667
davon überfällig, aber nicht wertgemindert		
bis 3 Monate	0	65
über 3 Monate bis 6 Monate	0	0
über 6 Monate bis 1 Jahr	0	0
über 1 Jahr	0	0
Überfällig insgesamt	**0**	**65**

[26] ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten sowie geringfügige Kassenbestände.

Weiterhin werden in dieser Position liquide Mittel ausgewiesen, welche aufgrund von vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Verwendung zweckbestimmt sind. Hierbei handelt es sich um die im Rahmen der Anleiheemission verpfändeten Dividendenausschüttungen, welche für die Kuponbezahlung zweckbestimmt sind. Der Stand des Kontos beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.256 (Vorjahr: TEUR 1.372), die halbjährliche Kuponzahlung beträgt wie im Vorjahr TEUR 625.

[27] ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesenen Anteile beinhalten die mit maßgeblichen Einfluss gehaltene Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds in Salzgitter, welcher im Rahmen einer Neukonzeptionierung in 2014 verkauft werden wird.

Die Bewertung richtet sich nach dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Aufgrund des maßgeblichen Einflusses der Anteile spiegelt der Buchwert den bisherigen at Equity Ansatz wider, welcher unter dem beizulegenden Zeitwert liegt. Der beizulegende Zeitwert hingegen orientiert sich an dem durch externe Bewerter im Rahmen der Neukonzeptionierung erstellten Wertgutachten.

[28] EIGENKAPITAL

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 13.001.430. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Inhaber lautenden Stückaktien und ist voll eingezahlt. Zum 31. Dezember 2013 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

In der Hauptversammlung vom 6. Juni 2012 wurden die in den vorherigen Hauptversammlungen genehmigten Erhöhungen des Grundkapitals aufgehoben sowie der Vorstand bis zum 5. Juni 2017, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu EUR 6.500.715 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können nach dieser Ermächtigung auch von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden. Das Bezugsrecht kann ausgeschlossen werden:

a) für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsrechtsverhältnisses ergeben,

b) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen bis zu einem Betrag von insgesamt EUR 1.300.143 oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals (jeweils unter Anrechnung der während der Laufzeit dieser Ermächtigung etwaigen Ausnutzung anderweitiger Ermächtigungen zum Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S.4 AktG; ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. einer Options- oder Wandlungspflicht ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben wurden), wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet,

c) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen,

d) um Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft zuvor etwa ausgegebenen Options- bzw. Wandelanleihen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung. Von dieser Ermächtigung wurde im Berichtszeitraum nicht Gebrauch gemacht.

Ferner ist der Vorstand, handelnd für die Gesellschaft, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 7. Juni 2015 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals von der Gesellschaft oder durch von ihr im Sinne des § 17 AktG abhängige oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehende Unternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung handelnde Dritte ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Kauf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten. Ergänzend wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Erwerb von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG Aktien gemäß der oben beschriebenen Ermächtigung auch unter Einsatz von bestimmten Eigenkapitalderivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden) durchzuführen. Alle Aktienerwerbe unter Einsatz von solchen Eigenkapitalderivaten sind dabei auf Aktien im Umfang von höchstens 5 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Die Laufzeiten der Optionen müssen spätestens am 7. Juni 2015 enden. Der vollständige und genaue Wortlaut der Ermächtigungen zum Erwerb eigener Aktien, insbesondere die zulässigen Verwendungszwecke, ergibt sich aus den Tagesordnungspunkten 5 und 6 der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010. Von diesen Ermächtigungen wurde im Berichtszeitraum kein Gebrauch gemacht.

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 den gesetzlichen die der anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge.

Die sonstigen Gewinnrücklagen enthalten die Fair Value Änderungen der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte.

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

[29] UNTERNEHMENSANLEIHE

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat am 10. September 2012 eine Anleihe mit einem Emissionsvolumen von EUR Mio. 20 ausgegeben.

Das Wertpapier hat einen festen jährlichen Kupon von 6,25 % und eine Laufzeit von fünf Jahren. Zeichnungsstart war der 10. September 2012 und konnte am selben Tag vollständig platziert werden. Die Notierung der Anleihe erfolgt an der Börse Düsseldorf im Mittelstandsmarkt.

Die mit der Anleihe verbundenen Kosten werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihe verteilt und im Finanzergebnis ausgewiesen.

Zu der Besicherung der Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen als auch der laufenden Zinszahlungen wurden Anteile an zwei institutionellen Immobilienfonds sowie Kommanditanteile an neun Immobilienfonds erstrangig verpfändet.

[30] SONSTIGE ANLEIHEN

Die HAHN Management GmbH, eine indirekte 100%ige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, hatte am 7. Dezember 2012 eine Inhaberschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR Mio. 6 auf 600 Inhaberschuldverschreibungen im Nennwert von jeweils TEUR 10 begeben. Die Anleihe hatte eine jährliche Verzinsung von 10 % des Nennbetrages und sah zusätzlich eine Schlussverzinsung von weiteren 5 % p. a. vor.

Die Anleihe wurde am 27. Dezember 2013 vollständig zurückgeführt.

[31] RÜCKSTELLUNGEN

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

Angaben in TEUR	Stand 01.01.2013	Inanspruch-nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2013	davon langfristig	Aufzin-sungsfaktor
Mietausgleichs-verpflichtung	1.823	104	215	98	1.602	-	3,34 %
Belastender Vertrag	295	-	-	82	377	229	3,34 %
Erstvermietungsgarantie	330	144	-	51	237	63	4,40 %
Sonstige Garantien	275	275	-	-	-	-	3,44 %
Sonstige Rückstellungen	308	37	-	112	383	26	-
Rückstellungen	**3.031**	**560**	**215**	**343**	**2.599**	**318**	**-**

Die Rückstellung für Mietausgleichverpflichtung 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 in Zukunft nicht eintreten werden, wurde das Ausgleichsrisiko zurückgestellt. Die Inanspruchnahme findet in 2014 statt, so dass ein Ausweis unter den kurzfristigen (Vorjahr: langfristigen) Rückstellungen stattfindet.

Bei der Rückstellung aufgrund eines belastenden Vertrages handelt es sich um die künftigen negativen Ergebnisse, die in Zusammenhang mit dem Betreiben eines Parkhauses entstehen. Sie beinhaltet zudem eine potenzielle Zahlungsverpflichtung aus einem passiven Andienungsrecht.

Bei der Erstvermietungsgarantie handelt es sich um eine vertraglich zugesicherte Mindestmiete bei einem im Geschäftsjahr 2011 initiierten Immobilienfonds, welcher eine Mindestmiete bei der Erstvermietung von 13 EUR/m² vorsieht.

In der Rückstellung für sonstige Garantien sind diverse Mietgarantien sowie rechtlich nicht verpflichtende, jedoch aus Kulanzgründen zugesagte Kostenübernahmen, enthalten.

Die Zuführung bei den sonstigen Rückstellungen beinhaltet im Wesentlichen ein Andienungsrecht von Anteilen an einem Immobilienfonds.

Der Diskontierungszins wurde in 2013 im Bereich der Mietausgleichsverpflichtung auf 3,34 % (Vorjahr: 3,79 %) und bei sonstigen Garantien auf 3,44 % (Vorjahr: 4,47 %) angepasst.

Die Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes belaufen sich auf TEUR 46 (im Vorjahr: TEUR 98).

Zum 31. Dezember stellt sich die Fristigkeit der Rückstellungen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Rückstellungen insgesamt	**2.599**	**3.031**
mit einer Fristigkeit von:		
bis 1 Jahr	2.281	706
1 bis 3 Jahre	166	2.073
über 3 Jahre	152	252

[32] 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	31.12.2013	31.12.2012
Langfristig			2015	2,95 %	64	0
		variabel	2017	Veränderung 3-Monats-Euribor + 2,2 Marge	2.427	2.556
		variabel	2015	3-Monats-Euribor	69	104
Langfristig gesamt					**2.560**	**2.660**
Kurzfristig						
	Kontokorrent	variabel		2,18 %, 2,80 % und 8,15 %	2.924	4.031
	Darlehen	variabel	2013	3-Monats-Euribor + 2,0 Marge	0	296
		variabel	2013	3-Monats-Euribor + 2,1 Marge	0	5.940
Kurzfristig gesamt					**2.924**	**10.267**

Zum 31. Dezember 2013 sind auf Fondsebene Grundschulden auf Immobilien in Höhe von TEUR 7.482 (Vorjahr: TEUR 6.212) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden. Die Buchwerte der Grundstücke betragen TEUR 3.348 (Vorjahr: TEUR 2.641). Bei den Darlehen ist die Haftung des Konzerns sowie der außenstehenden Gesellschafter des jeweiligen Immobilienfonds auf das jeweilige Fondsvermögen beschränkt.

[33] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, LANGFRISTIG

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Darlehen	16.116	1.751
Kaufpreisanpassungen	0	3.185
Leasingverpflichtungen	43	85
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	**16.159**	**5.021**

Bei der Veränderung der Darlehen handelt es sich um die Neuaufnahme eines Darlehens von einem Geschäftspartner mit einem Nominalbetrag von TEUR 15.000, mit einer Laufzeit bis längstens 30. September 2015 und einer Verzinsung von 5,5 % p. a. Die Verzinsung erhöht sich rückwirkend um 1,0 %, sofern eine Verlängerungsoption (Laufzeitverlängerung von ursprünglich 31. März 2015 bis 30. September 2015) in Anspruch genommen wird. Das Darlehen dient der fristenkongruenten Finanzierung der Beteiligung an einem gemeinschaftlich geführten Unternehmen.

Die Kaufpreisanpassungen resultieren aus vertraglichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von drei Immobilienfonds an einen strategischen Investor. Aufgrund der Fristigkeit wurde die zum 31. Dezember 2013 ausstehende Verpflichtung ausschließlich unter den kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

[34] VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

[35] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	188	2.210
Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	8	6
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	161
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	**206**	**2.377**

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Rückführung eines kurzfristigen Darlehens.

[36] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Darlehen	4.019	4.847
Kaufpreisanpassung	3.491	101
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.296	1.187
Ausstehende Eingangsrechnungen	1.165	1.119
Verbindlichkeiten im Zusammenhang eines Immobilien-Modernisierungskonzeptes	260	2.191
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds	162	466
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	97	131
Übrige Verbindlichkeiten	549	289
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	**11.039**	**10.331**

Die Darlehen, welche im Wesentlichen zweckgebunden zum Erwerb von Beteiligungen zu verwenden sind, bestehen gegenüber verschiedenen Geschäftspartnern. Sie werden mit Zinssätzen zwischen 5,86 % und 10 % verzinst.

Der in der Position Kaufpreisanpassung abgebildete Sachverhalt war hinsichtlich der Fristigkeit in Vorjahren als langfristig zu qualifizieren und wurde im Geschäftsjahr 2013 entsprechend umgegliedert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern betreffen überwiegend noch nicht in Anspruch genommene Urlaubstage und Ansprüche aufgrund von Bonuszahlungen sowie Verpflichtungen gegenüber freigestellten Mitarbeitern.

Die ausstehenden Eingangsrechnungen standen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Revitalisierung einer Immobilie in Hilden.

[37] SONSTIGE ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	355	922
Verbindlichkeiten aus Beiträgen	26	30
Abgrenzungen	1	1
Sonstige Verbindlichkeiten	**382**	**953**

[38] SONSTIGE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Kategorien von Finanzinstrumenten

Es liegen folgende Kategorien an Finanzinstrumenten im Berichtsjahr mit ihren jeweiligen Buchwerten vor:

Angaben in TEUR	ZU HANDELSZWECKEN GEHALTENE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE		KREDITE UND FORDERUNGEN	
	2013	2012	2013	2012
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen gegen nahestehende Personen	0	0	967	969
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	1.803	1.805
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Gesellschaftsanteile	1.636	2.958	0	0
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	2.115	2.591
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	559	678
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	1.916	3.732
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	0	12.247	5.916
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Unternehmensanleihe	0	0	0	0
Sonstige Anleihen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0
NETTOERGEBNIS				
Erfolgswirksam	**168**	**404**	**112**	**189**
Erfolgsneutral	**0**	**0**	**0**	**0**

ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE VERMÖGENSWERTE		FINANZIELLE SCHULDEN (ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN BEWERTET)		BUCHWERT/MAXIMALES KREDITAUSFALLRISIKO	
2013	2012	2013	2012	2013	2012
0	0	0	0	967	969
30.508	31.018	0	0	32.311	32.823
0	0	0	0	1.636	2.958
0	0	0	0	2.115	2.591
0	0	0	0	559	678
0	0	0	0	1.916	3.732
0	0	0	0	12.247	5.916
0	0	19.870	19.783	0	0
0	0	0	5.994	0	0
0	0	2.560	2.660	0	0
0	0	16.159	5.021	0	0
0	0	837	2.431	0	0
0	0	206	2.377	0	0
0	0	2	0	0	0
0	0	2.924	10.267	0	0
0	0	11.039	10.331	0	0
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
146	**1.084**	**0**	**0**	**0**	**0**

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

Das Management hat festgestellt, dass die Buchwerte von Zahlungsmitteln und kurzfristigen Einlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Kontokorrentkredite und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente ihren beizulegenden Zeitwerten nahezu entsprechen.

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten ist mit dem Betrag angegeben, zu dem das betreffende Instrument in einer gegenwärtigen Transaktion (ausgenommen erzwungene Veräußerung oder Liquiditation) zwischen vertragswilligen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

Die zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte angewandten Methoden und Annahmen stellen sich wie folgt dar:

- Langfristige fest verzinsliche und variabel verzinsliche Forderungen/Darlehen werden vom Konzern basierend auf Parametern wie Zinssätzen, Kreditwürdigkeit der einzelnen Kunden und den Risikocharakteristiken des finanzierten Projekts bewertet. Basierend auf dieser Bewertung werden Wertberichtigungen vorgenommen, um erwarteten Ausfällen dieser Forderungen Rechnung zu tragen. Zum 31. Dezember 2013 unterschieden sich die Buchwerte dieser Forderungen, abzüglich der Wertberichtigungen, nicht wesentlich von ihren berechneten beizulegenden Zeitwerten.

- Die beizulegenden Zeitwerte börsennotierter Anleihen basieren auf Preisnotierungen zum Abschlusstichtag. Der beizulegende Zeitwert von nicht notierten Instrumenten, Bankdarlehen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sowie sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der künftigen Cashflows unter Verwendung von derzeit für Fremdkapital zu vergleichbaren Konditionen, Ausfallrisiken und Retslaufzeiten verfügbaren Zinssätzen geschätzt.

- Der beizulegende Zeitwert der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte beinhaltet im Wesentlichen Minderheitsanteile an geschlossenen Immobilienfonds und wird auf der Grundlage von externen Bewertungsgutachten bzw. internen Bewertungsmethoden ermittelt. Die jeweilige Bewertungsmethode stützt sich auf den Wert der Immobilien, welcher sich aus externen Bewertungsgutachten oder aus dem Produkt der zu erhaltenen Miete und einem branchenüblichen Faktor ergibt, und leitet daraus den anteiligen Wert des somit neubewerteten anteiligen Eingenkapitals ab.

- Die beizulegenden Zeitwerte der verzinslichen Darlehen des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wird ein Abzinsungssatz zugrunde gelegt, der den Fremdfinanzierungszinssatz des Emittenten zum Ende des Berichtszeitraumes widerspiegelt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 31. Dezember 2013 als gering eingestuft.

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 Cash-Flows resultiert im Wesentlichen aus dem Abverkauf einer revitalisierten Handelsimmobilie sowie dem weitergehenden Abbau von Forderungen gegen geschlossene Immobilienfonds.

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit enthält unter anderem die Effekte aus der Platzierung von Fonds an private Anleger und des Verkaufs von Gesellschaftsanteilen des Vorratsvermögens sowie Vorratsimmobilien.

In den sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen sind im Wesentlichen Anpassungen des beizulegenden Wertes von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie Wertberichtigungen enthalten.

Mit Darlehensvertrag vom 19. Dezember 2013 wurde eine fristenadäquate Finanzierung der Anteile am RREBO-JV in Höhe von TEUR 15.000 aufgenommen. Mit dieser wurde u. a. die am 7. Dezember 2012 aufgenommene Anleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 6.000 Ende Dezember 2013 vollständig zurückgeführt. Die vor dem gleichen Hintergrund aufgenommenen zwei weiteren Darlehen von jeweils TEUR 2.000 wurden ebenfalls im Dezember 2013 zurückgeführt.

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

Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2013 sind zweckbestimmte Mittel enthalten, welche für die Zahlung des Kupons der Unternehmensanleihe zu verwenden ist. Diese belaufen sich zum Stichtag auf TEUR 1.256 (Vorjahr: TEUR 1.372) bei einer halbjährlichen Kuponhöhe von TEUR 625. Darüber hinaus sind nicht alle von der Hahn Gruppe im Konzernabschluss abgebildeten Zahlungsmittel direkt verfügbar. Teilweise werden Zahlungsmittel auf Ebene von vollkonsolidierten Personengesellschaften gehalten, bei deren Ausschüttungen im Vorfeld von den Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss entsprechende Genehmigungen und Beschlüsse einzuholen sind.

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

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Gezahlte Zinsen	4.015	2.399
Erhaltene Zinsen	212	235
Gezahlte Steuern	2.537	307
Erhaltene Steuern	1.224	615
Erhaltene Beteiligungserträge	2.227	1.555

X. SONSTIGE ANGABEN

1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die Hahn AG selbst wird nach den uns mitgeteilten Beteiligungshöhen zu 65,86 % von der HAHN-Holding GmbH und deren Gesellschafter 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 AG sowie die assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahe stehende Unternehmen und Personen definiert.

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 2013 und 2012 wird auf die Angaben [24] und [35] verwiesen):

Angaben in TEUR	VERKÄUFE AN NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN		KÄUFE VON NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	
	2013	2012	2013	2012
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	0	0	332	0
Sonstige nahe stehende Personen	0	0	155	0

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

Angaben in TEUR	ZINSERTRÄGE		FORDERUNGEN GEGEN NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN	
NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN GEWÄHRTE DARLEHEN	2013	2012	2013	2012
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	28	5	967	969
Sonstige nahe stehende Personen	21	20	233	513

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2013 und 2012 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

BILANZ Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	325	165
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	161

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-141	-834

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von TEUR 1.356 (Vorjahr: TEUR 1.522).

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Angaben [24] und [35].

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

1.1 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 nicht besichert 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 2013 (analog zum Vorjahr) keine Zuführung zu Wertberichtigungen. Ein Werthaltigkeitstest wird jährlich durchgeführt. Dieser beinhaltet eine Beurteilung der Finanzlage des nahe stehenden Unternehmens oder der nahe stehenden Person sowie die Entwicklung des Markts, in dem diese(s) tätig ist.

1.2 BEZIEHUNGEN ZU ANDEREN NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Käufe und Verkäufe von Unternehmensbeteiligungen

Im Berichtsjahr hat eine von Herrn Michael Hahn beherrschte Gesellschaft einen Anteil an der Gesellschaft Verbrauchermarkt Braunschweig GbR für einen Kaufpreis von TEUR 332 an die Hahn AG veräußert.

Frau Andrea Hahn hat ihren Minderheitsanteil an der Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG für TEUR 155 an die Hahn AG übertragen.

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 2013 Vergütungen in Höhe von unter TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 3) erhalten. Der Rückgang geht einher mit der Verminderung der verwalteten Einheiten.

Erhaltene und ausgereichte Darlehen

Herrn Michael Hahn wurde im Geschäftsjahr 2012 im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen für ein strategisches Portfolio mit Vertrag vom 6. Dezember 2012 ein Darlehen in Höhe von TEUR 845 gewährt. Die Laufzeit dieses Darlehen ist bis zum 31. Dezember 2017 befristet und valutiert am Stichtag 31. Dezember 2013 mit TEUR 845. Die Verzinsung beläuft sich auf 3 % p. a.

Mit Vertrag vom 21. November 2012 hat Herr Joachim Loh der Hahn AG in Höhe von TEUR 2.000 ein Darlehen zu einem Zinssatz von 8 % p. a. gewährt. Das Darlehen wurde Ende 2013 planmäßig in voller Höhe zurückgeführt.

Die Gebr. John von Freyend GbR hat der Hahn AG mit Vertrag vom 12. Dezember 2012 ein Darlehen über TEUR 500 gewährt. Dieses Darlehen wird über den Zeitraum des auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Joint Ventures über ein gemeinschaftlich geführtes Unternehmen gewährt. Die Verzinsung des Darlehens ist erfolgsabhängig an das gemeinschaftlich geführte Unternehmen gekoppelt.

Die Hahn AG hat für verschiedene mit der Albatros Immobilien GmbH verbundene Unternehmen Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 1.361 gewährt. Nach Wertberichtigungen aus Jahren vor 2007 valutieren diese zum 31. Dezember 2013 mit TEUR 223. Sie werden mit 6 % p. a. verzinst.

Herr Michael Hahn hat darüber hinaus, ebenfalls mit Datum vom 29. März 2011, eine Ausfallbürgschaft in Bezug auf diese Darlehensforderungen zugunsten der HAHN-Immobilien-Beteiligung AG übernommen. Diese wurde am 26. März 2013 auf TEUR 600 der Höhe nach begrenzt.

Herrn Michael Hahn wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen mit Vertrag vom 6. November 2009 ein Darlehen in Höhe von TEUR 119 gewährt. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2014 und valutiert am Stichtag 31. Dezember 2013 inklusive abgegrenzter stichtagsnaher Zinsen in Höhe von TEUR 122. Die variable Verzinsung belief sich im Geschäftsjahr 2013 auf 2,48 bis 2,59 %.

Bürgschaften

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

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten der von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds	150	159

Im Geschäftsjahr 2013 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaft von der Hahn Gruppe eine Provision in Höhe von TEUR 1 (2012: TEUR 1) erhalten.

Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

VERGÜTUNGEN (FIX) DES AUFSICHTSRATS Angaben in TEUR	2013	2012
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk	74	97
Dr. Eckart John von Freyend	50	55
Robert Löer	25	32
Joachim Loh	25	12
Bärbel Schomberg	7	0
Wolfgang Erbach	7	0
Gesamt	**188**	**196**

Das Amtsgericht Köln hat am 23. August 2013, auf Antrag der amtierenden Aufsichtsratsmitglieder und der Mitglieder des Vorstands der Hahn AG, Herrn Wolfgang Erbach und Frau Bärbel Schomberg als neue Aufsichtsratsmitglieder für die Zeit bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung bestellt und damit den Aufsichtsrat auf die satzungsgemäße Zahl von sechs Mitgliedern ergänzt.

FESTE BEZÜGE DES VORSTANDS Angaben in TEUR	2013	2012
Michael Hahn	430	430
Thomas Kuhlmann	287	260
Gesamt	**717**	**690**

Die Vorstände haben für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 keinen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse nicht erreicht wurden. Die von der Hahn AG für die aktiven Vorstände übernommenen jährlichen Prämien für Unfallversicherungen belaufen sich in Summe auf unter TEUR 1.

Dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Herrn Bernhard Schoofs wurde das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb vereinbarter Frist an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht besteht zum 31. Dezember 2013 nach Ablauf von Fristen für andere Anteile ausschließlich noch für einen Anteil mit einem Kaufpreis von TEUR 155.

2. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Bankbürgschaften	3.709	4.265
Sonstige Bürgschaften/Garantien	0	1.980
Verwertungsgarantien	31	38
Gesamt	**3.740**	**6.283**

Zum 31. Dezember 2013 waren TEUR 1.049 (Vorjahr: TEUR 1.049) laufende Bankguthaben an Kreditinstitute verpfändet, welche in einem direkten Zusammenhang mit einer Finanzierung auf Ebene einer Objektgesellschaft mit einem Bürogebäude in Marsdorf stehen. Zum 1. März 2014 fand eine Umfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaft statt, welche die vollständige Freigabe der verpfändeten Bankguthaben vorsah.

Mit Vertrag vom 4. Juni 2013 hat die Hahn AG eine harte Patronatserklärung für eine konzerneigene Projektgesellschaft, welche ein Revitalisierungsobjekt in Hilden innehatte, gegenüber dem Käufer der Immobilie ausgesprochen. Diese beinhaltet die Verpflichtung zur Sicherstellung der vollständigen Erfüllung sämtlicher im Objektkaufvertrag aufgeführten Verpflichtungen, jedoch begrenzt auf 10% des Kaufpreises und somit auf TEUR 1.892. Die Patronatserklärung wird gegenstandslos, sofern alle Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag erfüllt sind, spätestens jedoch am 31. Dezember 2015. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden die Verpflichtungen weitgehend durch die Projektgesellschaft erfüllt.

Mit Erklärung vom 18. Dezember 2013 haben die Hahn AG und die HAHN Beteiligungsholding GmbH jeweils eine harte externe Patronatserklärung zu Gunsten der Gläubiger eines Darlehens in Höhe von TEUR 15.000, welches die 100%ige Tochtergesellschaft HAHN Management GmbH erhalten hat, abgegeben. In dieser verpflichten sich die Hahn AG und die HAHN Beteiligungsholding GmbH zur unwiderruflichen Sicherstellung der aus dem Darlehensvertrag resultierenden Verpflichtungen. Die Laufzeit dieser Erklärung ist an das Darlehen gekoppelt, welches, bei Ausübung einer Verlängerungsoption, spätestens am 30. September 2015 zur Rückzahlung fällig wird.

VERPFLICHTUNGEN AUS OPERATING-LEASINGVERHÄLTNISSEN

Der Konzern hat Leasingverträge für Büroflächen, verschiedene Kraftfahrzeuge und technische Anlagen abgeschlossen. Der Mietvertrag für die Büroflächen umfasst eine feste Laufzeit, wobei zwei Optionen zur Laufzeitverlängerung bestehen, die je fünf Jahre betragen. 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 2013 bestehen folgende künftige Mindestleasingzahlungsverpflichtungen aufgrund von Operating-Leasingverhältnissen:

Angaben in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Künftige Zahlungen Operating Leases	**4.026**	**4.341**
Fällig im Folgejahr	678	667
Fällig in 2–5 Jahren	1.903	1.816
Fällig > 5 Jahre	1.445	1.858

VERPFLICHTUNGEN AUS FINANZIERUNGS-LEASINGVERHÄLTNISSEN UND MIETKAUFVERTRÄGEN

Der Konzern hat Finanzierungs-Leasingverträge für verschiedene immaterielle Vermögensgegenstände abgeschlossen. Die Verträge beinhalten Verlängerungsoptionen, jedoch keine Kaufoptionen oder Preisanpassungsklauseln. Die Verlängerungsoptionen können nur durch die entsprechenden Vertragsunternehmen ausgeübt werden.

VERPFLICHTUNGEN ZUM ERWERB VON ANTEILEN AN EINEM SPEZIALFONDS

Bei dem initiierten FCP-FIS-German Retail Fund besteht eine Zeichnungspflicht von Mio. 30,0 EUR, davon wurden bereits Mio. 15,0 EUR in Vorjahren geleistet.

GARANTIEN

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag folgende Garantien abgegeben:

Es besteht eine Kapitaldienstgarantie in Höhe von TEUR 8.128, welche alle Zinsen und Tilgungsleistungen aus und im Zusammenhang des am 2. April 2009 mit dem Bürohaus Marsdorf GbR abgeschlossenen Darlehensvertrages vorsehen.
Zum 1. März 2014 fand eine Umfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaft statt, welche die Rückgabe der Kapitaldienstgarantie vorsah.

Darüber hinaus bestehen Nebenkostengarantieverträge, durch die ein Nichtübersteigen der im Prospekt genannten Platzierungsaufwendungen gewährleistet wird sowie eine Erstvermietungsgarantie, welche eine vertraglich zugesicherte Mindestmiete bei einem initiierten Immobilienfonds garantiert.

3. ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten umfassen die Unternehmensanleihe sowie verzinsliche Darlehen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, 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 ist Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die Steuerung dieser Risiken obliegt dem Management des Konzerns. Das Management des Konzerns wird dabei von den Abteilungen Finanzierung und Rechnungswesen unterstützt, welche bei Fragen zu Finanzrisiken berät und dem Konzern ein angemessenes Rahmenkonzept zur Steuerung von Finanzrisiken vorgibt. Die Abteilungen stellen 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.

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: Währungsrisiko, Zinsrisiko und sonstige Preisrisiken, wie beispielsweise das Schwanken von Immobilienwerten.

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

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.

Sensitivität bezüglich des Zinssatzes

Das Marktpreisrisiko aufgrund variabler Zinssätze besteht in der Hahn Gruppe lediglich in untergeordneter Größenordnung. Dies resultiert daher, dass die wesentliche Fremdfinanzierung (Unternehmensanleihe sowie Darlehen von Geschäftspartnern) in fester Verzinsung bis an das Ende der jeweiligen Laufzeit gekoppelt ist und neben Kontokorrentlinien keine weiteren Fremdmittel der Hahn Gruppe existieren, welche nicht in einem Immobilienfonds zweckgebunden sind und demnach bei Abverkauf des Fonds die Ertragslage der Hahn Gruppe nicht weiter beeinflussen. Eine Analyse der Sensitivität unterbleibt demnach.

WÄHRUNGSRISIKO

Währungsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Wechselkurse Kursschwankungen ausgesetzt sind. Es bestehen auf Konzernebene keinerlei Transaktionen außerhalb der Berichtswährung.

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 bei den jeweiligen Kategorien der finanziellen Vermögenswerte ausgewiesenen Nominalwerten.

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

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 die Nutzung von anderweitigen Finanzierungsformen zu wahren.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns weisen nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, undiskontierten Zahlungen. In den Klammern befinden sich die Vorjahreswerte.

Angaben in TEUR	Bis 1 Jahr	1 Jahr bis 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Finanzverbindlichkeiten	12.390 (18.031)	42.498 (12.580)	0 (23.969)	54.888 (54.580)
sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.289 (5.621)	267 (3.526)	1.008 (1.008)	5.563 (10.155)
Summe	**16.678** **(23.652)**	**42.765** **(16.106)**	**1.008** **(24.977)**	**60.451** **(64.735)**

UNVERHÄLTNISMÄSSIG HOHE RISIKOKONZENTRATION

Risikokonzentrationen entstehen, wenn eine Reihe von Geschäftspartnern ähnliche Geschäftstätigkeiten oder Tätigkeiten in derselben Region betreiben oder wirtschaftliche Merkmale aufweisen, die dazu führen, dass sie bei Veränderungen der wirtschaftlichen oder politischen Lage oder anderer Bedingungen in gleicher Weise in ihrer Fähigkeit zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen beeinträchtigt werden. Risikokonzentrationen weisen auf die relative Sensitivität des Konzernergebnisses gegenüber Entwicklungen in bestimmten Branchen hin.

Um unverhältnismäßig hohe Risikokonzentrationen zu vermeiden, wird darauf geachtet, dass eine verhältnismäßig hohe Diversifikation von Anlegern vorhanden ist. Identifizierte Ausfallrisikokonzentrationen werden entsprechend kontrolliert und gesteuert.

Auf der Beschaffungsseite kann es zu Risikokonzentrationen durch Paketeinkäufe kommen. Um eine ausreichende Verfügbarkeit von Immobilien für die Neukonzeption und die Befüllung von Bestandsfonds zu haben, werden zukünftig vermehrt Portfolien übernommen. Dabei sind die Due Diligence Prozesse so strukturiert, dass möglichst viele Risiken aus der Übernahme durch die Bereiche erkannt werden.

4. PRÜFUNGSHONORARE

Das im Geschäftsjahr 2013 durch die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar betrug TEUR 232 (Vorjahr: TEUR 217). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2013 TEUR 188 (Vorjahr: TEUR 199) sowie für das Geschäftsjahr 2012 TEUR 40 und auf sonstige Leistungen TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 18).

5. VERÖFFENTLICHTE, NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses bekannt gemachte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen werden nachfolgend dargestellt. Der Konzern beabsichtigt, diese Standards ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

IFRS 9 FINANZINSTRUMENTE

IFRS 9 spiegelt die erste Phase des IASB-Projekts zum Ersatz von IAS 39 wider und behandelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten nach IAS 39. Der Standard war erstmals für Geschäftsjahre bestimmt, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Mit der im Dezember 2011 veröffentlichten Änderung des IFRS 9 Mandatory Effective Date of IFRS 9 and Transition Disclosures verschob sich der Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung auf den 1. Januar 2015. In weiteren Projektphasen wird der IASB die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen und die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten behandeln. Die Anwendung der Neuerungen aus der ersten Phase von IFRS 9 wird Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten des Konzerns haben, jedoch keine Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten des Konzerns. Wenn der endgültige Standard einschließlich aller Phasen veröffentlicht ist, wird der Konzern die Auswirkung in Verbindung mit den anderen Phasen quantifizieren.

INVESTMENTGESELLSCHAFTEN (ÄNDERUNG VON IFRS 10, IFRS 12 UND IAS 27)

Die Änderung gilt für Berichtsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, und befreit Unternehmen, welche gemäß IFRS 10 die Definitionskriterien einer Investmentgesellschaft erfüllen, von der Konsolidierungspflicht. Die Investmentgesellschaften müssen stattdessen die Anteile an ihren Tochtergesellschaften künftig erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerten. Diese Änderung ist für den Konzern zum jetzigen Zeitpunkt irrelevant, weil keine seiner Konzerngesellschaften die Definitionsmerkmale einer Investmentgesellschaft gemäß IFRS 10 erfüllt.

Die Änderungen werden jedoch im Rahmen der Neukonzeptionierung von Produkten der Hahn Gruppe eine wesentliche Rolle spielen, sofern diese Portfolien geschlossene Immobilienfonds beinhalten und die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllen.

ÄNDERUNG VON IAS 32 – SALDIERUNG VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN UND FINANZIELLEN SCHULDEN

Die Änderung beinhaltet eine Klarstellung des Kriteriums „hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Rechtsanspruch auf Verrechnung“ und der Anwendung der Saldierungskriterien auf Bruttoabwicklungssysteme von Clearingstellen. Die Änderung ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Diese Änderung wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

IFRIC 21 ABGABEN

Die Interpretation bestimmt, dass ein Unternehmen, welches in einem bestimmten Markt tätig wird, dann eine Schuld für die Abgaben an die für diesen Markt zuständigen Behörden anzusetzen hat, wenn die Geschäftstätigkeit, welche die betreffende Abgabe verursacht, stattfindet. Bei einer Abgabe, welche vom Erreichen bspw. eines Mindestvolumens abhängig ist, stellt die Interpretation klar, dass eine Schuld erst beim Erreichen dieses Mindestvolumens passiviert werden darf. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Der Konzern erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung von IFRIC 21 auf seinen Konzernabschluss.

ÄNDERUNG VON IAS 39 – NOVATION VON DERIVATEN UND FORTFÜHRUNG DER BILANZIERUNG VON SICHERUNGSGESCHÄFTEN

Die Änderung ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen die Fortführung der Sicherungsbilanzierung in Fällen, in denen als Sicherungsinstrument designierte Derivate aufgrund gesetzlicher oder aufsichtsrechtlicher Bestimmungen auf eine zentrale Clearingstelle übertragen werden (Novation). Die Änderung ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Der Konzern verfügt zum Stichtag über keine Derivate, so dass diese Änderung grundsätzlich erst bei künftigen Novationen zur Anwendung kommen wird.

In Ergänzung zu den oben aufgeführten Standards hat es in 2013 und 2014 weitere Änderungen von einzelnen IAS/IFRS gegeben, welche jedoch auf die Hahn Gruppe keine Auswirkungen haben.

6. ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk Lichtenfels – Aufsichtsratsvorsitzender – 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:
GSW Immobilien AG, Berlin (bis 31.07.2013)
Hamborner REIT AG, Duisburg
EUREF AG, Berlin (seit 01.07.2013)
Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:
AVECO Holding AG, Frankfurt am Main
Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn
EUREF AG, Berlin (bis 30.06.2013)
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
FMS Wertmanagement AöR, München (bis 09.07.2013)
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Bonn

Robert Löer Bergisch Gladbach
Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH, Bergisch Gladbach

Joachim Loh Haiger
Geschäftsführer der Eisenwerk Sauerland Verwaltungs GmbH, Haiger, der Joachim Loh Industrieanlagenvertriebs GmbH, Haiger sowie der Lotus Verwaltungs GmbH, Haiger
Aufsichtsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:
Aufsichtsratsvorsitzender der Dürr Dental AG, Bietigheim-Bissingen

Bärbel Schomberg Königstein (seit 27. August 2013)
Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH, Kronberg
Aufsichtsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:
Hamborner REIT AG, Duisburg

Wolfgang Erbach Welver (seit 27. August 2013)
Projektmanager Immobilien sowie geschäftsführender Gesellschafter der Wolfgang Erbach GmbH, Welver, sowie der Laucht Handelsgesellschaft m.b.H, Welver

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Prüfungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender
Robert Löer, stellv. Vorsitzender
Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk (bis 03.09.2013)
Joachim Loh

Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitz)
Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

VORSTAND

Michael Hahn Bergisch Gladbach – Vorsitzender – Betriebswirt

Thomas Kuhlmann Düsseldorf – Mitglied des Vorstands – Dipl. Betriebswirt

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

7. EREIGNISSE NACH DER BERICHTSPERIODE

In Anlehnung an die Regularien des am 22. Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuches hat die Hahn Gruppe über ihre Tochter DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH im Februar 2014 einen ersten Spezial-Fonds für professionelle und semi-professionelle Anleger nach neuem Recht aufgelegt. Die Investmentstrategie des Spezial-AIF HAHN PRIMUS - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist darauf ausgerichtet, das Anlagekapital in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland zu investieren. Von den 100 Mio. Euro Ziel-Eigenkapitalvolumen sind zum Zeitpunkt der Gründung der Fondsgesellschaft bereits 60 Mio. Euro platziert worden. Die Aufnahme der Investitionstätigkeit des Spezial-AIF ist für das zweite Quartal 2014, nach Eintragung der Fondsgesellschaft beim Handelsregister und Anmeldung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, geplant.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2013 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

8. ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Vorstand und Aufsichtsrat der Hahn AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß §161 AktG im März 2014 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

9. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Bergisch Gladbach, den 24. März 2014

Der Vorstand

Michael Hahn Thomas Kuhlmann

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Wir haben den von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Entwicklung des Eigenkapitals, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 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, 24. März 2014
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hollweg
Wirtschaftsprüfer

Schlüter
Wirtschaftsprüfer

HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG
KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES (HGB)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Angaben in TEUR	2013	2012
Umsatzerlöse		4.299	8.098
Sonstige betriebliche Erträge		2.602	2.834
Gesamtleistung		**6.900**	**10.932**
Materialaufwand		2.504	7.371
Personalaufwand		2.609	2.478
Übrige Aufwendungen		5.664	6.257
EBITD		**- 3.877**	**- 5.175**
Abschreibungen		267	275
EBIT		**- 4.144**	**- 5.450**
Finanzergebnis		3.731	4.264
Ergebnis vor Steuern		**- 414**	**- 1.186**
Steuern		- 165	- 691
Ergebnis nach Steuern		**- 249**	**- 495**

VERMÖGENSLAGE	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	in %	TEUR	in %
Aktiva				
Immaterielles Anlagevermögen	159	0,27	193	0,30
Sachanlagen	611	1,05	534	0,84
Finanzanlagen	9.005	15,53	8.030	12,57
Vorräte	102	0,18	169	0,27
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	39.935	68,88	51.142	80,08
Liquide Mittel	8.163	14,09	3.796	5,94
Bilanzsumme	**57.975**	**100,0**	**63.864**	**100,0**
Passiva				
Eigenkapital	23.920	41,26	24.169	37,85
Rückstellungen	3.515	6,06	3.982	6,23
Verbindlichkeiten	30.540	52,68	35.713	55,92
Bilanzsumme	**57.975**	**100,0**	**63.864**	**100,0**

GLOSSAR

AIFM
Die EU-Mitgliedstaaten haben beschlossen, alle Fonds- und Anlageprodukte den europaweit geltenden Wertpapierrichtlinien zu unterwerfen. Daraus entstand die Richtlinie 2011/61/EU für Alternative Investment Fund Manager (AIFM). In Deutschland wird die auf europäischer Ebene beschlossene AIFM-Richtlinie im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) umgesetzt.

ASSETS UNDER MANAGEMENT
Investitionsvolumen der von der Hahn Gruppe gemanagten Immobilien. Dieses betreute Immobilienvermögen setzt sich aus privaten und institutionellen Vermögen sowie Co-Investments und dem Vorratsvermögen zusammen.

CORE
Core beschreibt einen risikoarmen Investmentstil. Investiert wird dabei grundsätzlich in hochwertige Immobilien, die langfristig vermietet sind und stabile Mieterträge erwirtschaften. Core-Investitionen fokussieren sich auf etablierte Märkte mit guten Lagen und bonitätsstarken Mietern.

CORE PLUS
Im Unterschied zur Core-Investition zielt die Core-Plus-Strategie darauf ab, Teile des Ertrags aus der Wertsteigerung von Immobilien zu erzielen. Dies kann beispielsweise durch die Beimischung von Immobilien mit Entwicklungspotenzial in einem Core-Portfolio erfolgen. Die erzielbaren Renditen sowie das Risiko liegen leicht über denen klassischer Core-Investitionen.

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.

DIVIDENDE
Gewinn, der anteilig für die Aktionäre ausgeschüttet wird.

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

EBT
Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings before Taxes).

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, 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.

KAPITALANLAGEGESETZBUCH
Das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurde am 16. Mai 2013 vom Deutschen Bundestag beschlossen und

trat zum 22. Juli 2013 in Kraft. Es setzt die EU-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Umsetzungsgesetz – AIFM-UmsG) um. Das KAGB soll sämtliche europäischen Regulierungsmaßnahmen im Investmentbereich beinhalten.

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet und entwickelt das Investmentvermögen, in welches Anleger eines AIFs investieren. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) muss eine KVG prüfen und genehmigen.

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 Investmentvermögen für Privatkunden werden unter dem Namen „Pluswertfonds" vertrieben.

REVITALISIERUNG

Hierunter wird die Wiederbelebung bzw. Erneuerung einer nicht mehr zeitgemäßen bzw. marktfähigen Immobilie verstanden. Durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen kann der Wert des Immobilienobjektes durch Neupositionierung im Markt beträchtlich gesteigert werden.

SB-WARENHAUS

Einzelhandelsbetrieb ab ca. 5.000 m^2 Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten in Selbstbedienung angeboten werden.

SHOPPING-CENTER

Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Im Gegensatz zum Fachmarktzentrum ist der Mieterbesatz kleinteiliger und umfangreicher sowie weniger fachmarktorientiert. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.

VALUE-ADD

Die Value-Add-Strategie verfolgt Investitionen in deutlich unterbewertete Immobilienobjekte. Die Motivation besteht darin, Wertsteigerungen durch die Umsetzung von Managementmaßnahmen zu erzielen. Beispielsweise kann durch eine umfassende Revitalisierung und einen Mieterwechsel die Immobilie neu im Markt positioniert werden.

VERBRAUCHERMARKT

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs auf einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 5.000 m^2. Die Standorte sind meist PKW-orientiert und werden überwiegend mit Selbstbedienungskonzept geführt.

MEHRJAHRESÜBERSICHT

Angaben in Mio. EUR		2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse		63,4	65,4	68,9	102,8	94,1
EBIT		8,1	4,1	3,4	7,9	–1,6
EBT		3,3	1,7	1,8	4,7	–11,4
Konzernergebnis		2,6	2,6	1	–1,1	–6,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		3,6	–4,5	3,8	4,1	1,8
Eigenkapitalquote	in %	35,1	30,5	33,9	20,7	16,3
Assets under Management	in Mrd. EUR	2,40	2,30	2,25	2,11	2,02
Ergebnis je Aktie	in EUR	0,20	0,20	0,08	–0,09	–0,51
Dividende je Aktie	in EUR	–	–	–	–	–
Mitarbeiter	Anzahl	69	66	66	76	84

FINANZKALENDER 2014

28. MÄRZ 2014

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2013

14. MAI 2014

Zwischenmitteilung 1. Quartal

27. MAI 2014

Hauptversammlung, Bergisch Gladbach

14. AUGUST 2014

Halbjahresbericht

14. NOVEMBER 2014

Zwischenmitteilung
1.–3. Quartal

IMPRESSUM

Investor Relations/PR
Marc Weisener
LISTING1 GmbH, Köln

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

Konzeption, Layout
viervierte l | Agentur für Kommunikationsdesign GmbH, Köln

Gestaltung, Satz
Friedrich^5 | GrafikDesignAgentur

Fotos
Manuel Frauendorf, 123 RF Stock Foto (Kapiteltrenner: Familie, Investorin), Stefan Gatzke | www.stefangatzke.de

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