


09

JAHRESABSCHLUSS  
DER HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG

## HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009


### Bilanz zum 31. Dezember 2009

 Aktiva	Angaben in EUR	31.12.2009	31.12.2008
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		201.864	296.237
<b>II. Sachanlagen</b>			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		677.429	788.746
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		6.516.472	6.516.472
2. Anteile an assoziierten Unternehmen		818.921	18.700
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds		3.969.264	6.078.576
4. Sonstige Ausleihungen		7.200.088	1
		18.504.745	12.613.749
		<b>19.384.038</b>	<b>13.698.732</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Gesellschaftsanteile		498.860	831.762
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		220.450	173.858
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		15.607.074	18.399.042
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		5.864.413	6.344.496
5. Sonstige Vermögensgegenstände		4.599.965	2.248.580
		<b>26.291.902</b>	<b>27.165.976</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<b>4.689.739</b>	<b>19.568.152</b>
		<b>31.480.501</b>	<b>47.565.890</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>48.797</b>	<b>55.450</b>
<b>D. Aktive Latente Steuern</b>		<b>1.879.912</b>	<b>0</b>
		<b>52.793.248</b>	<b>61.320.072</b>

 Passiva	Angaben in EUR	31.12.2009	31.12.2008
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		12.000.000	12.000.000
II. Kapitalrücklage		18.000.000	18.000.000
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		681.907	681.907
2. Andere Gewinnrücklagen		1.689.571	1.689.571
IV. Bilanzverlust		- 11.552.379	- 1.285.312
		<b>20.819.099</b>	<b>31.086.166</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen		6.256	1.569.081
2. Sonstige Rückstellungen		4.507.200	3.751.915
		<b>4.513.456</b>	<b>5.320.996</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		11.537.339	10.487.281
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		173.912	177.283
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		9.612.745	4.530.412
4. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		814.791	10.125
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		73.614	73.511
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 144.741 (Vj: EUR 554.627))		5.245.480	9.630.106
		<b>27.457.881</b>	<b>24.908</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>2.812</b>	<b>4.192</b>
		<b>52.793.248</b>	<b>61.320.072</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009

	Angaben in EUR	2009	2008
1. Umsatzerlöse		4.151.476	467.702
2. Sonstige betriebliche Erträge		2.817.360	2.042.732
		<b>6.968.836</b>	<b>2.510.434</b>
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien		2.382.264	232.138
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		1.137.478	459.355
		<b>3.519.742</b>	<b>691.493</b>
4. Personalaufwand			
a) Gehälter		2.939.442	2.432.582
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 109 (Vj: EUR 569)		319.391	307.208
		<b>3.258.833</b>	<b>2.739.790</b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		238.958	241.531
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.281.797	9.001.083
		<b>12.299.330</b>	<b>12.673.897</b>
7. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0 (Vj: EUR 901.790)		301.715	1.123.200
8. Ergebnisse aus Gewinnabführungsverträgen		2.611.713	10.457.663
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		235.197	0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.086.050 (Vj: EUR 1.128.495)		1.523.932	2.034.634
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		4.064.177	0
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		9.141.712	2.918.745
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 391.049 (Vj: EUR 341.903)		1.488.247	1.752.392
		<b>- 10.021.579</b>	<b>8.944.360</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>- 15.352.073</b>	<b>- 1.219.103</b>
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 5.085.006	161.250
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>- 10.267.068</b>	<b>- 1.380.353</b>

## Anhang

### ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 ist nach den Vorschriften der §§ 238 ff., 264 ff. HGB, §§ 150 ff. AktG aufgestellt. Die Vorschriften der Satzung wurden berücksichtigt.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist auf Grund des in 2006 erfolgten Börsengangs eine **große Kapitalgesellschaft** im Sinne des § 267 Abs. 3 S. 2 HGB.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG stellt einen Konzernabschluss nach IFRS auf. Dieser wurde am 22. April 2009 für das Geschäftsjahr 2008 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die **Gliederung** der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 265, 266, 275 Abs. 2 HGB sowie §§ 152, 158 AktG. Die unter der Bilanzposition A III „Finanzanlagen“ ausgewiesene Position „Beteiligungen“ wurde in „Anteile an assoziierte Unternehmen“ umbenannt. Desweiteren wurde unter der Bilanzposition A III „Finanzanlagen“ die Position „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ eingefügt, in der Anteile an vermögensverwaltenden Gesellschaften in Rechtsform einer GbR und GmbH & Co. KG ausgewiesen werden. Abweichend von den Regelungen des HGB wurde die Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen“ unter die Bilanzposition C „Verbindlichkeiten“ eingefügt. Zur Verdeutlichung der Zahlen wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position 4 „Materialaufwand“ die Position „Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien“ eingefügt.

Der Jahresabschluss wurde nach Ergebnisverwendung aufgestellt. Die **Bewertung** der Vermögens- und Schuldposten folgt den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256 und der §§ 279 bis 283 HGB. Die Bewertung der einzelnen Bilanzposten richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### Anlagevermögen

**Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, angesetzt. Abschreibungen werden grundsätzlich linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Für geringwertige Anlagegüter zwischen EUR 150 und EUR 1.000 wird die Poolregelung angewandt; sie werden über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten oder zum dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Das **Anlagevermögen** hat sich wie folgt entwickelt:

Angaben in EUR	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	
Anschaffungskosten Stand 01.01.	523.964
Abgänge	16.925
Anschaffungskosten Stand 31.12	507.039
Abschreibungen Stand 01.01.	227.727
Zugänge	93.493
Abgänge	16.045
Abschreibungen Stand 31.12.	305.175
<b>Nettobuchwerte 31.12.2008</b>	<b>296.237</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2009</b>	<b>201.864</b>

☰	Angaben in EUR	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
<b>II. Sachanlagen</b>		
Anschaffungskosten Stand 01.01		1.408.294
Zugänge		35.157
Abgänge		1.175
Anschaffungskosten Stand 31.12.		1.442.276
Abschreibungen Stand 01.01.		619.548
Zugänge		145.465
Abgänge		166
Abschreibungen Stand 31.12.		764.847
<b>Nettobuchwerte 31.12.2008</b>		<b>788.746</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2009</b>		<b>677.429w</b>

☰	Angaben in EUR	Anteile an verbundenen Unternehmen	Anteile an assoziierten Unternehmen	Anteile an geschlos- senen Immo- bilienfonds	Sonstige Ausleihungen	Gesamt
<b>III. Finanzanlagen</b>						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Stand 01.01.	6.516.472	18.700	9.225.627	428.730	16.189.529	
Zugänge	0	810.420	9.265	11.200.087	12.019.772	
Umbuchungen	0	225.506	- 225.506	0	0	
Abgänge	0	0	2.232.717	0	2.232.717	
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Stand 31.12.	6.516.472	1.054.626	6.776.669	11.628.817	25.976.584	
Abschreibungen Stand 01.01.	0	0	3.147.051	428.729	3.575.780	
Zugänge	0	0	64.177	4.000.000	4.064.177	
Umbuchungen	0	235.705	- 235.705	0	0	
Abgänge	0	0	168.118	0	168.118	
Abschreibungen Stand 31.12.	0	235.705	2.807.405	428.729	7.471.839	
<b>Nettobuchwerte 31.12.2008</b>	<b>6.516.472</b>	<b>18.700</b>	<b>6.078.576</b>	<b>1</b>	<b>12.613.749</b>	
<b>Nettobuchwerte 31.12.2009</b>	<b>6.516.472</b>	<b>818.921</b>	<b>3.969.264</b>	<b>7.200.088</b>	<b>18.504.745</b>	

## UMLAUFVERMÖGEN

### Vorräte

#### Gesellschaftsanteile

Die Anteile an den Immobilienfonds sind zu Anschaffungskosten oder in Höhe des niedrigeren beizulegenden Wertes ausgewiesen.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bilanzposition	Stand		davon Rest-		
	Angaben in EUR	31.12.2009	31.12.2008	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		220.450	173.858	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		15.607.074	18.399.042	0	0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		5.870.839	6.344.496	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände		4.599.965	2.248.580	1.048.432	1.204.953

Forderungen sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Ein Steuerguthaben wurde mit dem Barwert aktiviert. Erkennbaren Risiken ist durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen, dem allgemeinen Kreditrisiko sowie der Inanspruchnahme von Zahlungszielen durch pauschale Wertberichtigungen in Höhe von 1% Rechnung getragen worden. Zum Prüfungszeitpunkt lagen Einzelrisiken wegen Uneinbringlichkeit vor, die durch Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt EUR 4.442.451 berücksichtigt wurden.

#### Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die ausgewiesenen Bestände wurden durch entsprechende Aufzeichnungen nachgewiesen. Die Bankguthaben wurden durch Saldenbestätigungen der Banken bestätigt.

Vier Bankguthaben in Höhe von EUR 1.301.869 sind an die jeweiligen Banken verpfändet.

#### Aktive Latente Steuern

Der Ausweis aktiver latenter Steuern in Höhe von EUR 1.879.912 beinhaltet auf steuerliche Verlustvorträge aktivierte Gewerbe- und Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 3.660.065, welche mit passiven Steuerlatenzen in Höhe von EUR 1.780.153 verrechnet wurden. Die steuerlichen Verlustvorträge werden unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung voraussichtlich in den Geschäftsjahren bis 2013 verbraucht werden. Sie wurden mit den derzeit gültigen Körperschaftsteuer- (15,825% inkl. Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuerersatz (15,925%) bewertet.

#### Gezeichnetes Kapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 12.000.000. Das Grundkapital besteht aus 12.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Das genehmigte Kapital beträgt zum 31.12.2009 EUR 5.000.000. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17.08.2006 sowie vom 11.9.2006 wurde in die Satzung die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16.08.2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder in Teilbeträgen um bis zu TEUR 5.000 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Dabei

steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Gleichzeitig wurde in der Hauptversammlung die Umstellung von Namensaktien auf Inhaberaktien beschlossen.


Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Mai 2009 wurde der Vorstand erneut ermächtigt eigene Aktien in einem Umfang von bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Diese Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 25. November 2010.

Am Bilanzstichtag war die HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, mit 78,98% beteiligt. Michael Hahn ist mit 78,95% an der HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, beteiligt.

Die Kapitalrücklage enthält das im Rahmen des Börsengangs 2006 erhaltene Aufgeld.

#### Bilanzverlust

Das Wahlrecht nach § 158 Abs. 1 S. 2 AktG, die Entwicklung des Bilanzgewinns/-verlusts im Anhang darzustellen, wird in Anspruch genommen:

	Angaben in EUR	2009	2008
1. Jahresfehlbetrag		- 10.267.068	- 1.380.353
2. Verlust-/Gewinnvortrag		- 1.285.312	95.041
3. Einstellung in die Gewinnrücklagen		-	-
4. Bilanzverlust		- 11.552.380	- 1.285.312

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen decken in angemessenem Umfang die ungewissen Verbindlichkeiten und Wagnisse. Sie wurden aufgrund der im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnisse in Höhe der Beträge gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im wesentlichen Gewährleistungen und Garantien TEUR 2.649 (Vj.: TEUR 2.829), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen TEUR 1.148 (Vj.: TEUR 642), Personalkosten TEUR 546 (Vj.: TEUR 138) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten TEUR 172 (Vj.: TEUR 143).

## Verbindlichkeiten

2008	Angaben in EUR	Stand 31.12.2008	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		10.487.281	6.413.891	4.073.391	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		177.283	177.283	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		4.530.412	4.530.412	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		10.125	10.125	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		73.511	73.511	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten		9.630.106	9.529.101	60.465	40.540
		<b>24.908.718</b>	<b>20.734.323</b>	<b>4.133.856</b>	<b>40.540</b>

2009	Angaben in EUR	Stand 31.12.2009	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		11.537.339	8.098.948	3.438.391	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		173.912	173.912	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		9.612.745	9.612.745	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		814.791	814.791	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		73.614	73.614	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten		5.245.480	5.148.863	60.465	36.152
		<b>27.457.881</b>	<b>23.922.873</b>	<b>3.438.391</b>	<b>36.152</b>

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Nennwert bzw. dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen in Höhe von EUR 36.152 (Vj.: EUR 40.540). Eine Verbindlichkeit gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 1.334 ist durch zwei Grundschuldzweckerklärungen gesichert, für eine weitere Bankverbindlichkeit in Höhe von TEUR 2.740 sind die finanzierten Anteile verpfändet worden. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verrechnungen

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.

Die Umsatzerlöse entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

☰	Angaben in TEUR	2009	2008
Veräußerung von Gesellschaftsanteilen		3.421	92
Eigenkapitalbeschaffung		688	349
sonstige Erlöse		42	27
		<b>4.151</b>	<b>468</b>

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen die Konzernumlagen.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen TEUR 584 (Vj.: TEUR 0) Erträge aus abgeschriebenen Forderungen.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen sonstigen Steuern betragen TEUR 11 (Vj.: TEUR 17).

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 2.059.170, welche im Wesentlichen aus einer steuerlichen Betriebsprüfung für die Jahre 2002 bis 2005 sowie den endgültigen Steuerberechnungen für nachfolgende Jahre bis 2008 resultieren.

Der wegen des negativen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit dem Geschäftsjahr 2009 insgesamt zuzurechnende periodengerechte Steuerertrag in Höhe von EUR 3.025.836 beinhaltet neben zu verrechnenden latenten Steueraufwendungen und -erträgen aufgrund unterschiedlicher Behandlung von Geschäftsvorfällen in Handels- und Steuerbilanz im Wesentlichen einen Ertrag aus der Aktivierung von latenten Steuern auf der Grundlage der gewerbe- und körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von EUR 3.660.065.

### Periodenfremder Aufwand

Im Rahmen der Abschlusserstellung haben wir festgestellt, dass bestimmte vertragliche Verpflichtungen in Höhe von Mio. EUR 4,5 im Zusammenhang mit der Veräußerung von drei Immobilienfonds an einen strategischen Investor zum 31. Dezember 2008 nicht berücksichtigt wurden. Die Abschlüsse der entsprechenden Tochtergesellschaften (HAHN Trading GmbH und HAHN Fonds Management GmbH) wurden in laufender Rechnung angepasst. Die Fehlerkorrektur führte zu höheren Aufwendungen bei der Verlustübernahme im Rahmen der Ergebnisabführung.

## Aufstellung des Anteilbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB

Die Gesellschaft hält folgende Beteiligungen:		Angaben in TEUR
<b>HAHN Fonds Management GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	5.466
Jahresergebnis vor Verlustübernahme	2009	- 1.046
Anteil: 100 %		
(Gewinnabführungsvertrag vom 05.11.2002; HR-Eintragung 25.07.2003)		
<b>HAHN Property Management GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	119
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	2009	2.612
Anteil: 100 %		
(Gewinnabführungsvertrag vom 24.04.1997 / Neufassung vom 21.12.2001; HR-Eintragung 16.05.1997 / Neufassung 05.04.2002)		
<b>HAHN Investment GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	25
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	2009	- 1.336
Anteil: 100 %		
(Gewinnabführungsvertrag vom 25.04.2002; HR-Eintragung 05.06.2002)		
<b>HAHN Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	25
Jahresergebnis vor Verlustübernahme	2009	- 2.339
Anteil: 100 %		
(Gewinnabführungsvertrag vom 17.08.2006; HR-Eintragung 24.08.2006)		
<b>HAHN Trading GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	1.775
Jahresergebnis vor Verlustübernahme	2009	- 4.421
Anteil: 100 %		
(Gewinnabführungsvertrag vom 25.04.2002; HR Eintragung 05.06.2002)		
<b>GRO Ground Beteiligungs GmbH (bis 04.12.2008: HAHN Fondsbesitz GmbH),</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	48
Jahresergebnis	2009	10
Anteil: 100 %		
<b>HAHN Grundbesitz GmbH &amp; Co. KG, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2008	161
Jahresergebnis	2008	2
Anteil: 50 % (mittelbar über HAHN Fonds Management GmbH; weitere 50 %)		

Die Gesellschaft hält folgende Beteiligungen:		Angaben in TEUR
<b>Hahn &amp; Partner Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	119
Jahresergebnis	2009	58
Anteil: 34 %		
<b>DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	-3
Jahresergebnis	2009	-9
Anteil: 100 %		
<b>CuV Consulting und Verwaltungs GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	168
Jahresergebnis	2009	13
Anteil: 100 %		
<b>Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	56
Jahresergebnis	2009	-6
Anteil: 100 %		
<b>HAHN Retail GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	17
Jahresergebnis	2009	-5
Anteil: 34 %		
<b>HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	10
Jahresergebnis (Rumpfgeschäftsjahr)	2009	-11
Anteil: 100 % HAHN Fonds Management GmbH		
<b>HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	18
Jahresergebnis	2009	1
Anteil: 100 % HAHN Fonds Management GmbH		
<b>HAHN Parking GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	-206
Jahresergebnis (Rumpfgeschäftsjahr)	2009	-196
Anteil: 100 % HAHN Asset Management GmbH		
<b>Hahn &amp; Partner Beteiligungs II GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2009	24
Jahresergebnis (Rumpfgeschäftsjahr)	2009	-1
Anteil: 34 %		

Zwischen der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und der HAHN Fonds Management GmbH, HAHN Property Management GmbH und der HAHN Asset Management GmbH besteht seit dem 02.01.2008 ein Dienstleistungsvertrag, der die Gesellschaften berechtigt, Dienstleistungen aus den Bereichen Personalverwaltung, EDV, Buchhaltung sowie Zentrale Dienste gegen Entgelt in Anspruch zu nehmen.

Mit der HAHN Fonds Management GmbH, der HAHN Property Management GmbH, der HAHN Investment GmbH, der HAHN Asset Management GmbH sowie mit der HAHN Trading GmbH besteht seitens der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag entsprechend § 291 Abs. 1 Satz 1 AktG mit der Gesellschafterin als herrschendem Unternehmen.

≠

Darüber hinaus hält die Gesellschaft unmittelbar und mittelbar folgende Anteile (> 20 %):

	Angaben in TEUR	Höhe des Anteils	Ergebnis	Eigenkapital
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG		100,00%	997	1
Hahn Geschäftszentrum Bremen-Blumenthal GmbH & Co. KG		94,96%	- 106	132
Hahn Baumarkt Soest GmbH & Co. KG		99,90%	- 2	7
Hahn Verbrauchermarkt Erding GmbH & Co. KG		99,99%	150	4
Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG		100,00%	- 111	1.710
EKZ Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG		59,52%	- 53	425
Gladium Citygalerie GmbH		50,00%	2	36
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG		44,90%	- 3	- 3.261
Hahn Cottbus Spremberger Straße 13 - 15 GmbH & Co. KG		28,97%	224	- 2.348
Hahn FMZ Nordhorn GmbH & Co. KG (HAHN Trading GmbH)		94,90%	674	- 560
FMZ Nordhorn B.V. (HAHN Trading GmbH).		100,00%	- 5	14.831

## SONSTIGE ANGABEN

### Organe der Gesellschaft

Die Zusammensetzung des Geschäftsführungsorgans und des Aufsichtsrates gliedert sich gemäß § 285 Nr. 10 HGB wie folgt:

#### Aufsichtsrat

##### **Michael Hahn, Bergisch Gladbach**

Betriebswirt

Aufsichtsratsvorsitzender

Geschäftsführender Gesellschafter

Michael Hahn Vertriebs GmbH, Bergisch Gladbach

Aufsichtsratsmitglied deboka Deutsche Grund & Boden

Kapital AG, Düsseldorf

Beirat WGF Westfälische Grundbesitz und

Finanzverwaltung AG, Düsseldorf

##### **Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef**

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Gesellschafter der Gebr. John von Freyend Verwaltungs-

und Beteiligungsgesellschaft m. b. H., Bad Honnef

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

Finum.Finanzhaus AG, Essen (Vorsitz)

(ab 27. November 2009)

Hamborner AG, Duisburg (Vorsitz)

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

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

Litos AG, München (bis 26. März 2009)

VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn

Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn

(seit 30. März 2009)

##### **Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk, Düsseldorf**

Rechtsanwalt und Geschäftsführender Gesellschafter der

Aderhold Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

(bis 31. Dezember 2009)

Aufsichtsratsvorsitzender analyticon Biotechnologies AG,

Lichtenfels (bis 30. September 2009)

Vorstandsvorsitzender analyticon Biotechnologies AG,

Lichtenfels (ab 1. Oktober 2009)

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

Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH

Aufsichtsratsmitglied Herkules Grundbesitz AG, Hamburg (seit 21. Januar 2009)

Vertreter des erkrankten Vorstandsmitglieds Norbert Kuhn gem. § 105 Abs. 2 AktG

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

#### Vorstand

##### **Dr. Michael Nave, Kilchberg, Schweiz**

(ab dem 1. Februar 2010)

Diplom-Kaufmann

Vorstandsvorsitzender

##### **Thomas Kuhlmann, Düsseldorf**

(ab dem 1. August 2009)

Dipl. Betriebswirt

Vorstandsmitglied

##### **Bernhard Schoofs, Overath** (bis zum 28. Januar 2010)

Diplom-Kaufmann

Vorstandsvorsitzender

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

Rechtsanwalt

Vorstandsmitglied

##### **Robert Löer, Bergisch Gladbach**

Dipl. Betriebswirt

Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH


Aufsichtsratsmitglied Herkules Grundbesitz AG, Hamburg (seit 21. Januar 2009)

Vertreter des erkrankten Vorstandsmitglieds Norbert Kuhn gem. § 105 Abs. 2 AktG


(ab 25. Februar 2009 bis 31. Juli 2009)

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen

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

Die Bezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

 Bezüge des Vorstands	2009			2008			
	Angaben in TEUR	Feste Bezüge	Tantieme	Gesamt	Feste Bezüge	Tantieme	Gesamt
Bernhard Schoofs		261	–	261	261	–	261
Norbert Kuhn*		640	–	640	231	–	231
Robert Löer		60	–	60	–	–	–
Thomas Kuhlmann		80	–	80	–	–	–
<b>Gesamt</b>		<b>1.041</b>	<b>–</b>	<b>1.041</b>	<b>492</b>	<b>250</b>	<b>742</b>

\* darin enthalten TEUR 410 Rückstellungen für Bezüge bis 30.09.2011

### Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr hat die Michael Hahn Vertriebs GmbH Anteile an den von der Hahn-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds zu einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 1.534 erworben.

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

Die Rechtsanwaltskanzlei eines Aufsichtsratsmitgliedes der Hahn Gruppe hat im Geschäftsjahr anwaltliche Beratungsleistungen für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von TEUR 20 erbracht.

Die Michael Hahn Vertriebs GmbH erhielt im Geschäftsjahr Vertriebsprovisionen in Höhe von TEUR 168.

### Personal

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter (ohne Aushilfen) betrug im Geschäftsjahr 32 (Vorjahr: 32).

### Erklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Meldung nach § 21 Abs. 1 WpHG

Die HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, Deutschland hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 03.11.2006 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, am 27.10.2006 durch Aktien 78,59% beträgt.

Michael Hahn, Deutschland hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 03.11.2006 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, am 27.10.2006 durch Aktien 78,59% beträgt. Davon sind ihm 78,59% der Stimmrechte nach § 22 Abs.1 Satz Nr.1 WpHG zuzurechnen.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Ferner bestanden Bürgschaftsverpflichtungen in Höhe von TEUR 30.337 (Vj.: TEUR 38.836), davon TEUR 9.015 an verbundene Unternehmen. Dem gesamten Bürgschaftsvolumen steht eine verbürgte Darlehensvaluta in Höhe von insgesamt TEUR 289.629 (Vj.: 328.925) gegenüber.

Aus Anteilsfinanzierungen bestanden übrige Bürgschaften und Verwertungsgarantien in Höhe von EUR 160 (Vj.: TEUR 645).

Für eine Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.040 wurde gegen das Risiko schwankender Zinsen in 2008 ein Swap-Geschäft abgeschlossen. Dieser Zinsswap stellt für das Unternehmen kein Risiko dar, da die variable Seite der Darlehensverträge gegen einen Festsatz „umgetauscht“ wurde. Die Ermittlung des negativen Marktwertes in Höhe von TEUR 201 erfolgte durch das depotführende Kreditinstitut auf Grund anerkannter finanzmathematischer Verfahren.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**, die nicht in der Bilanz erscheinen, bestehen aus den allgemeinen Haftungsrisiken als Gesellschafter von vermögensverwaltenden GbR's, soweit sie nicht privatschriftlich ausgeschlossen wurden. Zum Stichtag werden Anteile von 14 vermögensverwaltenden GbR's im Anlagevermögen sowie 9 Anteile von vermögensverwaltenden GbR's im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Bei einem strategischen Partner besteht unter bestimmten Bedingungen die Pflicht, Anteile an einem Spezialfonds in einer Höhe von Mio. EUR 1,4 zu zeichnen.

### Abschlussprüfer

Das im Geschäftsjahr 2009 durch die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (vormals: Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft), Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar betrug TEUR 207. Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung TEUR 167 und auf sonstige Leistungen TEUR 40.

### Erklärung des Vorstands

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

Bergisch Gladbach, 17. März 2010



gez. Dr. Michael Nave  
(Vorstandsvorsitzender)



gez. Thomas Kuhlmann  
(Vorstand)

# Lagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2009

## Geschäft und Rahmenbedingungen

### Geschäftstätigkeit

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

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

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

### Personelle Veränderungen von Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen

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

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

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

### Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland

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

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2008
	+ 1,9	+ 3,5	+ 1,4	+ 0,0	- 0,2	- 0,7	+ 0,9	+ 3,4	+ 2,6	- 1,0	- 5,0

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

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

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

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

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

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

## Einzelhandelsmarkt

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

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

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

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

## Immobilien-Investmentmarkt

### International

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

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

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

### Deutschland

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

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

### Anteil einzelner Immobilien-Nutzungsarten am Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen 2009

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

Quelle: Jones Lang LaSalle, 2010

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

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

## Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt

### International

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

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

### Deutschland

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

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

Als umsatzstärkste Assetklasse unter den Handelsimmobilien in Deutschland erwiesen sich 2009 Geschäftshäuser in innerstädtischen 1a-Lagen, deren Transaktionsvolumen sich auf 993 Mio. Euro summierte und damit gegenüber dem Vorjahreswert von 508 Mio. Euro fast verdoppelte. Das mit Shopping Centern erzielte Transaktionsvolumen reduzierte sich um gut ein Viertel auf rund 819 Mio. Euro (2008: 1,11 Mrd. Euro), wobei in diesem Segment wegen der typischerweise über 50 Mio. Euro liegenden Losgrößen die hemmende Wirkung der erschwerten Finanzierungsbedingungen besonders stark zum Tragen kam. Aufgrund mehrerer zum Jahresende 2009 kurz vor dem Abschluss stehender Transaktionen rechnet Kemper's Jones Lang LaSalle jedoch mit einem umsatzstarken ersten Quartal 2010.

Unter den Fachmarktprodukten registrierten die Analysten die stärkste Nachfrage bei großen Fachmarktzentren. Dass sich das Transaktionsvolumen dieser von Investoren nach wie vor wegen ihrer defensiven Qualitäten geschätzten Objekte mit rund 475 Mio. Euro (2008: 1,05 Mrd. Euro) dennoch mehr als halbiert hat, wird mit einem Mangel an geeigneten Angeboten begründet. Im Bereich der Supermärkte und Discounter entwickelte sich das Transaktionsgeschehen in den ersten drei Quartalen zunächst verhalten, steigerte sich jedoch im vierten Quartal deutlich und erreichte im Gesamtjahr letztlich rund 340 Mio. Euro (2008: 548 Mio. Euro).

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

#### Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien 2009 nach Objekttyp

Immobilientyp/Betriebsform	Transaktionsvolumen 2009 in Mio. Euro	Anteil am Gesamttransaktionsvolumen in %
Geschäftshäuser in 1a-Lage	992,5	34,0
Shopping Center	819,9	28,1
Fachmarktzentren	474,4	16,3
Supermärkte/Discounter	340,5	11,7
Warenhäuser	205,0	7,0
Einzelne Fachmärkte	84,8	2,9

Quelle: Kemper's Jones Lang LaSalle, 2010

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

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

## Markt für indirekte Immobilienanlagen

### Geschlossene Immobilienfonds

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

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

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

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

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

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

Der Anteil der Büroimmobilien am Gesamtinvestitionsvolumen ging weiter zurück und erreichte 2009 nur noch 26,2 Prozent (2008: 27,4 Prozent). Ein deutlicher Rückgang war bei Wohnimmobilien zu beobachten, deren Anteil sich nach dem starken Wachstum in den Vorjahren von 26,1 Prozent auf 12,5 Prozent reduzierte. Sozialimmobilien, die im Vorjahr mit 24,8 Prozent sehr stark vertreten gewesen waren, kamen nur noch auf einen Anteil von 9,1 Prozent. Hotels erreichten einen Anteil von 4,3 Prozent (Vorjahr: 5,8 Prozent).

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

Produktgattung	Anteil am Gesamtmarkt
Immobilienfonds	45,6%
Schiffsbeteiligungen	15,7%
Sonst. Spezialitätenfonds	12,1%
Private Equity Publikumsfonds	9,3%
Flugzeugfonds	7,4%
New Energy Fonds	7,3%
Lebensversicherungsfonds	2,3%
Leasingfonds	0,2%
Medienfonds	0,0%
Gesamtmarkt	100%

Quelle: Feri EuroRating Services AG, Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2010

#### Immobilien-Spezialfonds

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

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

Wohnimmobilien konnten ihre positive Entwicklung aus dem Vorjahr fortsetzen und ihren Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen von 21,7 Prozent auf 26,1 Prozent ausbauen. Die höchste Zunahme unter allen Nutzungsarten gab es bei Sozialimmobilien, deren Anteil von 6,8 Prozent auf 24,8 Prozent anstieg. Damit zählten Sozialimmobilien im Jahr 2008 zu den drei häufigsten Nutzungsarten, in die geschlossene Deutschland-Immobilienfonds investierten. Bei den in Einzelhandelsimmobilien investierenden Fonds verringerte sich der Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen von 15,7 Prozent auf 10,5 Prozent. Hotels konnten ihren Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen dagegen leicht – von 5,5 auf 5,8 Prozent – ausbauen.

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Ertragslage	Angaben in TEUR	2009	2008
<b>Umsatzerlöse</b>		4.151	468
Bestandsveränderung		2.817	–
<b>Gesamtleistung</b>		6.968	2.510
Materialaufwand		3.520	691
Personalaufwand		3.259	2.740
Übrige Aufwendungen		5.282	9.001
<b>EBITD</b>		– 5.093	– 9.922
Abschreibungen		239	242
<b>EBIT</b>		– 5.332	– 10.164
Finanzergebnis		– 10.021	8.945
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		– 15.353	– 1.219
Ertragsteuern		5.085	161
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		– 10.268	– 1.380

Die Umsatzerlöse der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben sich wie folgt entwickelt:

Entwicklung der Umsatzerlöse	Angaben in TEUR	2009	2008
<b>Umsätze aus Anteilshandel</b>		3.422	92
Eigenkapitalbeschaffung		688	349
Sonstige Erlöse		42	27
		4.152	468

Die Umsätze aus dem Anteilshandel standen im Zusammenhang mit der Platzierung von Gesellschaftsanteilen. Die Umsätze aus der Eigenkapitalbeschaffung sind Teil der Vergütung für die Konzeption von geschlossenen Fonds.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 2,82 Mio. Euro, nach 2,04 Mio. Euro im Vorjahr und setzen sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Umlage von Kosten im Konzern sowie Erträgen aus dem Eingang von ausgebuchten Forderungen zusammen. Der Materialaufwand, der den Erlösen aus dem Anteilshandel gegenübersteht, belief sich auf 3,52 Mio. Euro (Vorjahr: 0,69 Mio. Euro). Das operative Ergebnis (EBIT) verbesserte sich auf – 5,33 Mio. Euro (Vorjahr: – 10,16 Mio. Euro). Dies begründete sich in geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Ausgleichsverpflichtungen im Rahmen des Aufbaus eines strategischen Fonds für institutionelle Investoren in Höhe von 2,91 Mio. Euro. In das Finanzergebnis in Höhe von – 10,02 Mio. Euro fließen auch die Ergebnisübernahmen der mittels Ergebnisabführungsverträgen verbundenen Unternehmen ein. Im Rahmen der Abschlusserstellung wurde festgestellt, dass bestimmte vertragliche Verpflichtungen in Höhe von 4,5 Mio. Euro im Zusammenhang mit der Veräußerung von drei Immobilienfonds an einen strategischen Investor zum 31. Dezember 2008 nicht berücksichtigt wurden. Diese Aufwendungen sind bei den entsprechenden Tochtergesellschaften in laufender Rechnung nacherfasst worden und haben über die jeweili-

gen Ergebnisabführungen das Finanzergebnis der Gesellschaft in dieser Höhe belastet. Außerdem wurden Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 4 Mio. Euro durchgeführt. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag damit bei – 15,35 Mio. Euro. Nach Steuern betrug das Ergebnis – 10,27 Mio. Euro, nach – 1,38 Mio. Euro im Vorjahr.

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Finanzlage	Angaben in TEUR	2009	2008
		Cashflow	– 5.923
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	– 5.934	329	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 9.994	– 2.504	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.050	12.048	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	– 14.878	9.873	
Finanzmittelfonds am 01.01.	19.568	9.695	
Finanzmittelfonds am 31.12.	4.690	19.568	

## Vermögenslage

Aktiva	31.12.2009		31.12.2008	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	202	0,38	296	0,48
Sachanlagen	677	1,28	789	1,29
Finanzanlagen	18.505	35,05	12.614	20,57
Vorräte	499	0,95	832	1,36
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	28.221	53,45	27.221	44,39
Liquide Mittel	4.690	8,89	19.568	31,91
<b>Bilanzsumme</b>	<b>52.793</b>	<b>100,00</b>	<b>61.320</b>	<b>100,00</b>

Passiva	31.12.2009		31.12.2008	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	20.819	39,43	31.086	50,69
Rückstellung	4.513	8,55	5.321	8,68
Verbindlichkeiten	27.461	52,02	24.913	40,63
<b>Bilanzsumme</b>	<b>52.793</b>	<b>100,00</b>	<b>61.320</b>	<b>100,00</b>

Die Bilanzsumme lag mit 52,79 Mio. Euro um 8,53 Mio. Euro unter dem Vorjahr. In Zusammenhang mit der Abgabe eines größeren Immobilienpakets im Vorjahr an einen strategischen Investor, wurden im Geschäftsjahr 2009 langfristige Darlehen gewährt, die zur Erhöhung der Finanzanlagen geführt haben. Der Anstieg bei den Verbindlichkeiten geht insbesondere auf die im Vorjahresvergleich höheren Verlustübernahmeverpflichtungen aus Ergebnisabführungsverträgen zurück. Die Eigenkapitalquote verminderte sich zum Bilanzstichtag auf 39,43 Prozent.

## Mitarbeiter

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

Als Bestandteil unserer Personalentwicklungsarbeit bieten wir unseren Mitarbeitern Weiterbildungsmöglichkeiten im fachlichen und persönlichen Bereich an. Hierarchieübergreifende Sprachkurse, EDV-Schulungen und immobilienpezifische Lehrveranstaltungen werden den Mitarbeitern außerhalb der Kernarbeitszeiten angeboten. Um neue Talente zu entdecken nutzen wir nicht nur unsere Kontakte zu Hochschulen, sondern bilden auch regelmäßig junge Mitarbeiter aus.

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

Die Anzahl der Mitarbeiter lag im Jahresdurchschnitt unverändert bei 32 Personen.

## Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

Das gezeichnete Kapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Höhe von 12.000.000 Euro setzt sich ausschließlich aus 12.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien zusammen. Die Stückaktien repräsentieren einen nominalen Wert von 1,00 Euro. Alle Aktien verleihen die gleichen Rechte. Dem Vorstand ist zum Stichtag nur eine Beteiligung am Kapital der Gesellschaft bekannt, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreitet. Dabei handelt es sich um die Beteiligung der HAHN-Holding GmbH in Höhe von 78,98 Prozent. Die Anteile an der HAHN-Holding GmbH werden in Höhe von 79 Prozent von Herrn Michael Hahn gehalten. Zusätzlich hält Herr Michael Hahn zum Stichtag 173.613 Aktien persönlich und seine Ehefrau Andrea Hahn weitere 239.763 Aktien.

Insgesamt ergibt sich daraus eine Beteiligung in Höhe von 82,42 Prozent an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Sonderrechte, insbesondere solche, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht. Arbeitnehmer der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und der Konzerngesellschaften sind nicht derart am Kapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG beteiligt, dass eine nicht unmittelbare Ausübung der Kontrollrechte durch die Arbeitnehmer stattfände. Aufgrund der Inhaberaktien liegen der Gesellschaft keine verlässlichen Angaben über Aktionäre und damit einen eventuellen privaten Aktienbesitz von Arbeitnehmern vor. Die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft werden vom Aufsichtsrat nach den Bestimmungen der §§ 84 und 85 Aktiengesetz ernannt und abberufen.

Gemäß § 5 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Im Übrigen sieht die Satzung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG keine von den gesetzlichen Regelungen abweichenden Bestimmungen vor. Die Satzung sieht in § 16 Abs. 1 abweichend von der gesetzlichen Grundregel in § 179 Abs. 2 Aktiengesetz vor, dass die Hauptversammlung – soweit gesetzlich nicht eine größere Mehrheit vorgesehen ist – mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen über Änderungen der Satzung beschließen kann. In den Fällen, in denen das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Kapitals vorschreibt, genügt die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Satzung ermächtigt in § 10 Abs. 2 zudem den Aufsichtsrat, Änderungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.

Die satzungsmäßige Bestimmung einer geringeren Kapitalmehrheit für Satzungsänderungen verschafft der Gesellschaft und der Hauptversammlung größere Flexibilität und entspricht üblicher aktienrechtlicher Praxis. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. August 2006 sowie vom 11. September 2006 wurde in die Satzung (§ 4 Abs. 4) die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16. August 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder in Teilbeträgen um bis zu 5.000.000 Euro durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen auszuschließen. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Mai 2009 wurde der Vorstand erneut ermächtigt, eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 25. November 2010.

## Angaben nach § 289a HGB – Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf unserer Internetseite [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de) als Teil des Menüpunkts „Corporate Governance“ ([http://www.hahnag.de/#/investor\\_relations/corporate\\_governance/erklaerung\\_unternehmensfuehrung/](http://www.hahnag.de/#/investor_relations/corporate_governance/erklaerung_unternehmensfuehrung/)) zu finden

## Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht erläutert die Grundsätze, die Struktur und die Höhe der Vergütung des Vorstands und der Aufsichtsratsmitglieder. Der Bericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Vergütungsbericht ist dem Jahresabschluss zu entnehmen.

## Risikobericht

Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. In den Kernkompetenzfeldern der Gruppe gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein und tragen sie, wenn sie gleichzeitig eine angemessene Wertsteigerung erwarten lassen. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig. Gegenüber unseren Geschäftspartnern und Kunden garantieren unsere Richtlinien stets ein faires und verantwortungsbewusstes Verhalten. Im Rahmen dieses Risikomanagements berichten die Bereiche mit abgestuften Schwellenwerten „bottom up“ durch Entscheidungsvorlagen über mögliche Risiken in den Objekten.

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

### Risikomanagement

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

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

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

Das rechnungslegungsbezogene Interne Kontroll-System und Risikomanagementsystem der Hahn AG hat der Vorstand in eigener Verantwortung anhand der unternehmensspezifischen Anforderungen ausgestaltet. Die bestehenden Rechnungslegungsprozesse sind darauf ausgerichtet:

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

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

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

Der personelle Umfang der Buchhaltung entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft. Das Fachwissen, der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch gezielte externe Fortbildungen gefördert. Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom Rechnungswesenleiter über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert.

Die Kontrolle der Rechnungslegung unterliegt einerseits dem Rechnungswesenleiter, der die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Zudem wird der Einzelabschluss mit dem Vorstand erörtert.

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

Neben den organisatorischen Ausgestaltungen des Rechnungslegungsprozesses nutzt die Hahn AG auch externe Sachverständige bei der Abschlusserstellung.

## Externe und interne Risiken

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

### Umfeld- und Branchenrisiken

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

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

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

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

#### **Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko**

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

#### **Liquiditäts- und Kreditrisiken**

Ein negativer Trend an den Kapitalmärkten kann Fremdkapitalkosten der Hahn Gruppe erhöhen. Der Niedergang der US-Hypothekmärkte für Kunden geringer Bonität (Subprime Market) hatte weltweit Auswirkungen auf die Kapitalmärkte, mit nachfolgenden Verlusten und einer Verschlechterung in der Zahlungsfähigkeit zahlreicher Finanzinstitute. Die ersten Anzeichen sprechen für eine wirtschaftliche Erholung, die auch auf unsere Fremdkapitalbeschaffungskosten in Folge der Verknappung der Mittel Auswirkungen haben könnte. Die Abteilung Finanzen ist für die Finanzierung der Objektgesellschaften verantwortlich. Eine negative Entwicklung auf den Kapitalmärkten würde die Finanzierungskosten erhöhen und könnte die finanzielle Flexibilität einschränken. Solche Entwicklungen können die Fremdfinanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft einschränken.

#### **Währungsrisiko**

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

**Mietausfallrisiko**

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarkeit der Objekte im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung wird auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Rahmen der Expansion von Einzelhandelsunternehmen stattfinden. Daneben trägt die 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 Systemen hat eine hohe Priorität, um eine ständige Verfügbarkeit zu gewährleisten.

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

**Personalrisiken**

Weiterhin bauen wir unser Dienstleistungsgeschäft aus. Engagierte und in unserer Branche spezialisierte Mitarbeiter und Führungskräfte sind daher ein zentraler Erfolgsfaktor für die Gesellschaft. Deshalb bestehen Risiken, solche Leistungsträger für vakante Stellen nicht zu finden oder sie nicht halten zu können. Im Berichtsjahr konnten wir erfolgreich Positionen in den Management-Bereichen und Stabstellen ausbauen. Wir positionieren uns als attraktiver Arbeitgeber und fördern eine langfristige Bindung der Mitarbeiter an die Gruppe.

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

**Compliance-Risiken**

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

**Rechtssituation**

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

### Regulatorische Risiken

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

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

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

### Gesamtaussage zur Risikosituation

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der weltweiten Finanzkrise betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Beschaffungs- und Absatzrisiken sowie als Folge der Finanzkrise Risiken bezüglich der Finanzierung.

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

### Chancen für die zukünftige Unternehmensentwicklung

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

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

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

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

Aufgrund unserer Spezialisierung auf ein Segment und der hohen Integration der Dienstleistungen können wir neue Fondsprodukte in kürzeren Zeiträumen konzipieren als viele unserer Wettbewerber. In der aktuellen Marktlage, in der sich auch

sehr kurzfristig Investmentchancen auftun, kann dies ein entscheidender Vorteil sein. Mit der Erschließung neuer Vertriebskanäle könnte die Gesellschaft insbesondere beim Privatkundengeschäft überproportional wachsen.

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

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

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

## Prognosebericht

### Wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen

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

Nach Einschätzung internationaler Maklerhäuser ist für 2010 mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in A-Lagen zu rechnen. Im Unterschied dazu dürfte das Flächenangebot in Problemlagen zunehmen. Auch wenn das Expansionstempo der Handelsunternehmen sich vermindert hat und Mietvertragsverhandlungen längere Zeit beanspruchen können, wird erwartet, dass sich die Spitzenmieten in den stärker frequentierten Lagen überwiegend stabilisieren. Diese Entwicklung wird die Attraktivität von Einzelhandelsimmobilien für Investoren steigern. Als Resultat rechnen wir mit tendenziell rückläufigen Anfangsrenditen bei Einzelhandelsimmobilien, sofern es nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung des konjunkturellen Umfeldes kommt. Angesichts der Risikoaversion vieler Investoren und ihrer Präferenz für Investitionen mit möglichst gut prognostizierbaren, nachhaltigen Cashflows gehen wir davon aus, dass vor allem großflächige Einzelhandelsimmobilien wie Fachmarktzentren auf eine rege Investorennachfrage sowohl im Bereich der direkten als auch der indirekten Immobilienanlage treffen werden. Die in diesem Segment typischen, langfristigen Mietverträge mit Handelskonzernen bester Bonität bieten Investoren eine vergleichsweise hohe Einnahmesicherheit, was den derzeitigen Anforderungsprofilen vieler Immobilieninvestoren entgegen kommt.

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

### Geschäftsentwicklung

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

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

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

Die Hahn Gruppe ist in Deutschland als Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien sehr gut positioniert. Der Vorstand und die Mitarbeiter werden in 2010 mit hoher Priorität daran arbeiten, die Gesellschaft wettbewerbsfähiger zu machen, um diese gute Marktposition noch besser ausnutzen zu können. In Verbindung mit den bereits eingeleiteten Optimierungsmaßnahmen und einem konsequent umgesetzten Kostenmanagement sehen wir gute Chancen, den Konzern in den kommenden Jahren wieder zur Profitabilität zurückzuführen. Für 2011 erwarten wir eine weitere Aufhellung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds und eine nochmals verbesserte Absatzlage bei unseren Fondsprodukten. Dies wird sich auf Umsatz und Ergebnis positiv auswirken.

## Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2009 enthält folgende Schlussfolgerung des Vorstands:

„Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat bei den im vorstehenden Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2009 nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Andere Maßnahmen im Sinne von § 312 Abs. 1 AktG wurden im Geschäftsjahr 2009 nicht getroffen oder unterlassen“.

Bergisch Gladbach, 17. März 2010

gez. Dr. Michael Nave  
(Vorstandsvorsitzender)

gez. Thomas Kuhlmann  
(Vorstand)

## Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwänden geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 18. März 2010

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hollweg  
Wirtschaftsprüfer

Schlüter  
Wirtschaftsprüfer

**HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG**

Buddestraße 14

51429 Bergisch Gladbach

Telefon: + 49 (0) 2204 94 90 - 0

Telefax: + 49 (0) 2204 94 90 - 119

[info@hahnag.de](mailto:info@hahnag.de)

[www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)