


Jahresabschluss  
der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG




2008

## HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008


### Bilanz zum 31. Dezember 2008

 Aktiva	Angaben in EUR	31.12.2008	31.12.2007
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		296.237	311.211
<b>II. Sachanlagen</b>			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		788.746	725.784
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		6.516.472	6.516.472
2. Anteile an assoziierten Unternehmen		18.700	10.200
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds		6.078.576	3.873.575
4. Sonstige Ausleihungen		1	1
		12.613.749	10.400.248
		<b>13.698.732</b>	<b>11.437.243</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Vorratsgrundstücke		0	0
2. Unfertige Leistungen		0	0
3. Gesellschaftsanteile		831.762	1.040.889
		<b>831.762</b>	<b>1.040.889</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		173.858	217.376
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		18.399.042	27.666.713
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		6.344.496	5.861.881
5. Sonstige Vermögensgegenstände		2.248.580	1.764.111
		<b>27.165.976</b>	<b>35.510.081</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<b>19.568.152</b>	<b>9.694.989</b>
		<b>47.565.890</b>	<b>46.245.959</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>55.450</b>	<b>63.187</b>
		<b>61.320.072</b>	<b>57.746.389</b>

 Passiva	Angaben in EUR	31.12.2008	31.12.2007
<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. Bilanzgewinn		- 1.285.312	2.255.040
		<b>31.086.166</b>	<b>34.626.518</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen		1.569.081	1.740.082
2. Sonstige Rückstellungen		3.751.915	5.232.730
		<b>5.320.996</b>	<b>6.972.812</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		10.487.281	887.020
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		177.283	977.960
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		4.530.412	6.270.325
4. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		10.125	39.018
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		73.511	170.138
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 144.741 (Vj: EUR 554.627))		9.630.106	7.796.086
		<b>24.908.718</b>	<b>16.140.547</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		4.192	6.512
		<b>61.320.072</b>	<b>57.746.389</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008

	Angaben in EUR	2008	2007
<b>1. Umsatzerlöse</b>		467.702	3.306.205
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		0	- 108.136
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.042.732	3.239.906
<b>Gesamtleistung</b>		<b>2.510.434</b>	<b>6.437.975</b>
<b>4. Materialaufwand</b>			
a) Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien		232.138	2.712.373
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		459.355	3.222.485
		<b>691.493</b>	<b>5.934.858</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Gehälter		2.432.582	2.355.608
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: EUR 569 (Vj: EUR 2.505))		307.208	267.461
		2.739.790	2.623.069
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		241.531	202.452
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		9.001.083	5.507.439
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern</b>		<b>- 10.163.463</b>	<b>- 7.829.843</b>
8. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 901.790 (Vj: EUR 10.053))		1.123.200	296.017
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		10.457.663	10.531.542
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		-	14.433
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.128.495 (Vj: EUR 819.803))		2.034.634	1.742.815
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		2.918.745	387.065
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: EUR 341.903 (Vj: EUR 172.025))		1.752.392	1.065.530
<b>Finanzergebnis</b>		<b>8.944.360</b>	<b>11.132.212</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>- 1.219.103</b>	<b>3.302.369</b>
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		161.250	1.064.190
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>- 1.380.353</b>	<b>2.238.179</b>

## Anhang

### ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 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 aufgrund des 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 16. April 2008 für das Geschäftsjahr 2007 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die **Gliederung** von 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 assoziierten 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 fünf 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>	
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Stand 01.01.	448.344
Zugänge	75.620
Umbuchungen	0
Abgänge	0
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Stand 31.12.	523.964
Abschreibungen Stand 01.01.	137.133
Zugänge	90.594
Umbuchungen	0
Abgänge	0
Abschreibungen Stand 31.12.	227.727
<b>Nettobuchwerte 31.12.2007</b>	<b>311.211</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2008</b>	<b>296.237</b>

Angaben in EUR	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
<b>II. Sachanlagen</b>	
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Stand 01.01.	1.194.395
Zugänge	213.899
Umbuchungen	0
Abgänge	0
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Stand 31.12.	1.408.294
Abschreibungen Stand 01.01.	468.611
Zugänge	150.937
Umbuchungen	0
Abgänge	0
Abschreibungen Stand 31.12.	619.548
<b>Nettobuchwerte 31.12.2007</b>	<b>725.784</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2008</b>	<b>788.746</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	10.200	7.020.626	428.730	13.976.028
Zugänge	–	8.500	2.391.825	–	2.400.325
Umbuchungen	–	–	–	–	0
Abgänge	–	–	186.824	–	186.824
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Stand 31.12.	6.516.472	18.700	9.225.627	428.730	16.189.529
Abschreibungen Stand 01.01.	0	0	3.147.051	428.729	3.575.780
Zugänge	0	0	0	–	0
Umbuchungen	0	0	0	–	0
Abgänge	0	0	0	–	0
Abschreibungen Stand 31.12.	0	0	3.147.051	428.729	3.575.780
<b>Nettobuchwerte 31.12.2007</b>	<b>6.516.472</b>	<b>10.200</b>	<b>3.873.575</b>	<b>1</b>	<b>10.400.248</b>
<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>

## UMLAUFVERMÖGEN

### Vorräte

#### Gesellschaftsanteile

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

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bilanzposition	Angaben in EUR		davon Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	31.12.2008	31.12.2007		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	173.858	217.376	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.399.042	27.666.713	0	0
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0	0	0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.344.496	5.861.881	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	2.248.580	1.764.111	1.204.953	1.157.394

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 eine hundertprozentige Einzelwertberichtigung in Höhe von insgesamt EUR 4.974.737 berücksichtigt wurden.

#### Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

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

Zwei Bankguthaben in Höhe von EUR 6.524.562 sind an die Bank verpfändet.

#### 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. Dezember 2008 EUR 5.000.000. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. August 2006 sowie vom 11. September 2006 wurde in die Satzung die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16. August 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder in Teilbeträgen um bis zu EUR 5.000.000 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Gleichzeitig wurde in der Hauptversammlung die Umstellung von Namensaktien auf Inhaberaktien beschlossen.

Die Hauptversammlung hat am 17. August 2006 zusätzlich den Erwerb eigener Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals gemäß § 71 Abs.1 Nr. 8 AktG genehmigt.

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

Am Bilanzstichtag war die HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, mit 78,98% als Aktionär eingetragen. Michael Hahn ist mit 79% an der HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, beteiligt.

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

Die Gewinnrücklagen betreffen neben der gesetzlichen die den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge. Die Gewinnrücklagen gliedern sich zum Bilanzstichtag wie folgt auf:

	Angaben in EUR
Gesetzliche Rücklage	681.907,29
Andere Gewinnrücklage	1.689.570,34

## BILANZGEWINN

Entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2008 wurde der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.255.040 wie folgt verwendet:

Ein Betrag in Höhe von EUR 2.160.000 (EUR 0,18/je Aktie) wurde an die Aktionäre ausgeschüttet. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von EUR 95.040,62 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Das Wahlrecht nach § 158 Abs. 1 S. 2 AktG, den Bilanzgewinn nach der Bilanzposition Jahresüberschuss oder im Anhang zu entwickeln, wird in Anspruch genommen:

	Angaben in EUR	31.12.2008	31.12.2007
1. Jahresfehlbetrag/ -überschuss		- 1.380.353	2.238.179
2. Gewinnvortrag		95.041	16.861
3. Einstellung in die Gewinnrücklagen		-	-
4. Bilanzverlust/ -gewinn		- 1.285.312	2.255.040

## 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 2.829 (Vj.: TEUR 2.753), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen TEUR 642 (Vj.: TEUR 1.703), Personalkosten TEUR 138 (Vj.: TEUR 382) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten TEUR 143 (Vj.: TEUR 270). Der Posten Steuerrückstellungen beinhaltet eine Rückstellung für Steuerabgrenzung (latente Steuer) in Höhe von TEUR 821 (Vj.: TEUR 992).

## Verbindlichkeiten

2007	Angaben in EUR	Stand 31.12.2007	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		887.020	150.021	600.000	136.999
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		977.960	977.960	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		6.270.325	6.270.325	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		39.018	39.018	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		170.138	170.138	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten		7.796.086	7.692.548	60.465	43.073
		<b>16.160.547</b>	<b>15.300.010</b>	<b>660.465</b>	<b>180.072</b>

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>

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Nennwert bzw. dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen in Höhe von EUR 40.540 (Vj.: EUR 180.072). Eine Verbindlichkeit gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 1.819 ist durch zwei Grundschuldzweckerklärungen gesichert, für eine weitere Bankverbindlichkeit in Höhe von TEUR 2.890 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	2008	2007
Anteilshandel		92	0
Eigenkapitalbeschaffung		349	3.195
Sonstige		27	111
		<b>468</b>	<b>3.306</b>

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen die Konzernumlagen. Von den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen TEUR 15 (Vj.: TEUR 299) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 43 (Vj.: TEUR 13).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen von TEUR 2 (Vj.: TEUR 18).

Die unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen sonstigen Steuern betragen TEUR 17 (Vj.: TEUR 10).

## 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	31.12.2008	5.466
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	2008	502
Anteil: 100 %		
(Gewinnabführungsvertrag vom 05.11.2002; HR-Eintragung 25.07.2003)		
<b>HAHN Property Management GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2008	119
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	2008	6.630
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	31.12.2008	25
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	2008	3.284
Anteil: 100 %		
(Gewinnabführungsvertrag vom 25.04.2002; HR-Eintragung 05.06.2002)		
<b>HAHN Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2008	25
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	2008	- 2.919
Anteil: 100 %		
(Gewinnabführungsvertrag vom 17.08.2006; HR-Eintragung 24.08.2006)		
<b>HAHN Trading GmbH, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2008	1.775
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	2008	42
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	31.12.2008	38
Jahresergebnis	2008	- 23
Anteil: 100 %		
<b>HAHN Grundbesitz GmbH &amp; Co. KG, Bergisch Gladbach</b>		
Eigenkapital	31.12.2008	161
Jahresergebnis	2008	4
Anteil: 50 % (mittelbar über HAHN Fonds Management GmbH; weitere 50 %)		

 Die Gesellschaft hält folgende Beteiligungen:

Angaben in TEUR

**Hahn & Partner Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach**

Eigenkapital	31.12.2008	115
Jahresergebnis	2008	57
Anteil: 34 %		

**DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach**

Eigenkapital	31.12.2008	6
Jahresergebnis	2008	- 10
Anteil: 100 %		

**CuV Consulting und Verwaltungs GmbH, Bergisch Gladbach**

Eigenkapital	31.12.2008	1.055
Jahresergebnis	2008	950
Anteil: 100 %		

**Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach**

Eigenkapital	31.12.2008	62
Jahresergebnis	2008	- 4
Anteil: 100 %		

**HAHN Retail GmbH, Bergisch Gladbach**

Eigenkapital	31.12.2008	22
Jahresergebnis (Rumpfgeschäftsjahr)	2008	- 3
Anteil: 34 %		

**HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach**

Eigenkapital	31.12.2008	22
Jahresergebnis (Rumpfgeschäftsjahr)	2008	- 3
Anteil: 100 % HAHN Fonds Management GmbH		

**HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach**

Eigenkapital	31.12.2008	16
Jahresergebnis	2008	- 4
Anteil: 100 % HAHN Fonds Management GmbH		


**HAHN Parking GmbH, Bergisch Gladbach**

Eigenkapital	31.12.2008	- 10
Jahresergebnis (Rumpfgeschäftsjahr)	2008	- 35
Anteil: 100 % HAHN Asset Management GmbH		

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 2. Januar 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 und der HAHN Asset Management GmbH besteht seitens der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie mit der HAHN Trading GmbH entsprechend § 291 Abs. 1 S. 1 AktG mit der Gesellschafterin als herrschendem Unternehmen.

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

 Angaben in TEUR	Höhe des Anteils	Ergebnis	Eigenkapital
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG (vormals Hahn SB-Warenhaus Celle GmbH & Co. KG)	100,00 %	- 14	- 995
Hahn Geschäftszentrum Bremen-Blumenthal GmbH & Co. KG	94,96 %	4	839
Hahn Baumarkt Soest GmbH & Co. KG	99,90 %	5	10
Hahn Verbrauchermarkt Erding GmbH & Co. KG	99,99 %	- 39	- 131
Hahn Verbrauchermarkt Passau GmbH & Co. KG	99,90 %	- 112	- 221
Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG	100,00 %	- 553	- 1.017
EKZ Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	59,52 %	3.795	476
Gladium Citygalerie GmbH	50,00 %	1	34
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG	44,90 %	- 148	- 2.266
Hahn Cottbus Spremberger Straße 13 - 15 GmbH & Co. KG	32,2913 %	294	- 2.252
Hahn FMZ Nordhorn GmbH & Co. KG (HAHN Trading GmbH)	94,9 %	325	- 1.070
FMZ Nordhorn B.V. (HAHN Trading GmbH).	100,00 %	- 1	14.916

## SONSTIGE ANGABEN

### Organe der Gesellschaft

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

#### Aufsichtsrat

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

Betriebswirt

Aufsichtsratsvorsitzender

Geschäftsführender Gesellschafter der Michael Hahn Vertriebs GmbH, Bergisch Gladbach

Aufsichtsratsmitglied deboka Deutsche Grund & Boden Kapital AG (seit 10. September 2008)

Beirat WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG (seit 10. Oktober 2008)

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

Dipl.-Volkswirt und Dr. rer. pol.

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

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

Aufsichtsratsmitglied IVG Immobilien AG, Bonn

Aufsichtsratsvorsitzender Finum AG / Finum Finanzhaus AG, Essen

Aufsichtsratsvorsitzender Hamborner AG, Duisburg-Hamborn

Aufsichtsratsvorsitzender Konzeptplus AG, Berlin

Aufsichtsratsmitglied Litos AG, München

Aufsichtsratsmitglied VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG

Aufsichtsratsvorsitzender Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn (seit 18. Februar 2008)

Aufsichtsratsmitglied Infopark Fejlesztési Rt., Budapest, Ungarn (bis 10. April 2008)

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

Rechtsanwalt

Geschäftsführender Gesellschafter der Aderhold v. Dalwigk Knüppel Rechtsanwalts-gesellschaft

Aufsichtsratsvorsitzender analyticon Biotechnologies AG, Lichtenfels

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

Dipl.-Betriebswirt

Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH

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

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

#### Vorstand

##### **Bernhard Schoofs, Overath**

Dipl.-Kaufmann

Vorstandsvorsitzender

Geschäftsbereiche Trading und Investment

##### **Norbert Kuhn, Overath**

Rechtsanwalt

Vorstandsmitglied

Geschäftsbereich Asset Management

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

Dipl.-Betriebswirt

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen

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

Die Bezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

☰ Bezüge des Vorstands	2008			2007			
	Angaben in TEUR	Feste Bezüge	Tantieme	Gesamt	Feste Bezüge	Tantieme	Gesamt
Bernhard Schoofs		261	–	261	261	130	391
Norbert Kuhn		231	–	231	231	120	351
<b>Gesamt</b>		<b>492</b>	<b>–</b>	<b>492</b>	<b>492</b>	<b>250</b>	<b>742</b>

### Personal

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter (ohne Aushilfen) betrug im Geschäftsjahr 32 (Vorjahr: 28).

### Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG am 17. Dezember 2008 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

### Meldung nach § 21 Abs. 1 WpHG

Die HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, Deutschland, hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. November 2006 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, am 27. Oktober 2006 durch Aktien 78,59% beträgt.

Michael Hahn, Deutschland, hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. November 2006 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, am 27. Oktober 2006 durch Aktien 78,59% beträgt. Davon sind ihm 78,59% der Stimmrechte nach § 22 Abs. 1 S. Nr.1 WpHG zuzurechnen.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige langfristige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverpflichtungen in Höhe von TEUR 539. Desweiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von TEUR 1.075, davon sind TEUR 560 2009 fällig.

- Ferner bestanden Bürgschaftsverpflichtungen in Höhe von TEUR 38.836 (Vj.: TEUR 41.773), davon TEUR 12.529 an verbundene Unternehmen.
- Dem gesamten Bürgschaftsvolumen steht eine verbürgte Darlehensvaluta in Höhe von insgesamt TEUR 328.925 (Vj.: 375.222) gegenüber.

#### Übrige Bürgschaften und Verwertungsgarantien 645 (Vj.: 729)

Für eine Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.040 wurde gegen das Risiko schwankender Zinsen 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 172 erfolgte durch das depotführende Kreditinstitut aufgrund anerkannter finanzmathematischer Verfahren.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz erscheinen, bestehen aus den allgemeinen Haftungsrisiken als Gesellschafter von vermögensverwaltenden GbRs, soweit sie nicht privatschriftlich ausgeschlossen wurden. Zum Stichtag werden Anteile von 23 vermögensverwaltenden GbRs im Anlagevermögen sowie zehn Anteile von vermögensverwaltenden GbRs im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Weiterhin besteht eine Mithaftungsvereinbarung in Höhe von TEUR 2.343 bei der „Bürohaus Bensberg GbR“.

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

Die Aufwendungen im Geschäftsjahr 2008 für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses durch die Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Düsseldorf, betragen TEUR 155.

Bergisch Gladbach, den 22. Februar 2008

gez. Bernhard Schoofs      gez. Norbert Kuhn  
(Vorstandsvorsitzender)      (Vorstand)

#### 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, 30. März 2009



gez. Bernhard Schoofs  
(Vorstandsvorsitzender)



gez. Robert Löer  
(Vorstand)

# Lagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2008

## I. Geschäft und Rahmenbedingungen

### Geschäftstätigkeit

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist die operative geschäftsführende Holding der Hahn Gruppe. Neben der Veräußerung von Anteilen erwirtschaftet die Gesellschaft im Wesentlichen Gebühren aus der Eigenkapitalvermittlung und erhält von den Tochtergesellschaften Beteiligungserträge. Daneben stellt sie für die Hahn Gruppe die Konzernleitungsfunktionen zur Verfügung.

Die Hahn Gruppe ist als unabhängiger Immobilienmanager mit einem speziellen Fokus auf großflächige Einzelhandelsimmobilien tätig. Mit ihren qualifizierten Mitarbeitern erbringt sie das gesamte Leistungsspektrum der Immobilien-Wertschöpfungskette von der Beschaffung, der Konzeption über Vertrieb, Verwaltung, Optimierung des Mietportfolios bis zur Revitalisierung. Diesen Anforderungen der Immobilienmärkte trägt sie mit den Bereichen Asset- Property und Fonds-Management Rechnung.

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat sich nach einem guten Start im ersten Quartal 2008 infolge der Entwicklungen an den internationalen Finanzmärkten im weiteren Jahresverlauf zunehmend abgeschwächt. Erstmals seit 2003 befindet sich Deutschland damit wieder in einer Rezession, die sich nach Schätzungen führender Wirtschaftsforschungsinstitute 2009 noch verschärfen dürfte. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ergibt sich für das Jahr 2008 ein Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,3 Prozent, wobei das Plus im Gesamtjahr einzig dem starken Jahresauftakt zu verdanken war. Damit ist das Wirtschaftswachstum in Deutschland gegenüber den beiden Vorjahren deutlich zurückgegangen. 2007 war das BIP noch um 2,5 Prozent und 2006 um 3,0 Prozent gestiegen. Kalenderbereinigt ergibt sich für 2008 ein BIP-Wachstum um 1,0 Prozent, da in diesem Jahr insgesamt 2,7 Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als 2007. Impulse für das Wirtschaftswachstum in Deutschland kamen 2008 ausschließlich aus dem Inland. Der Wachstumsbeitrag der inländischen Verwendung am Bruttoinlandsprodukt belief sich auf 1,5 Prozentpunkte und war vor allem auf Bruttoinvestitionen zurückzuführen, die rund 1,1 Prozentpunkte zum Wirtschaftswachstum beitrugen. Mit einem Plus von 6,1 Prozent fiel der preisbereinigte Anstieg der Bruttoinvestitionen sogar noch höher aus als im Jahr 2007 (+ 5,0 Prozent). Bei den Ausrüstungsinvestitionen hat die Investitionsdynamik im Vergleich zum Vorjahr allerdings nachgelassen. Die Unternehmen erhöhten ihre Investitionen in Maschinen, Anlagen und Fahrzeuge im vergangenen Jahr um 5,3 Prozent. 2007 hatten die Ausrüstungsinvestitionen im Vorjahresvergleich noch um 6,9 Prozent und 2006 sogar um 11,1 Prozent zugenommen. Die Bauinvestitionen erhöhten sich um 2,7 Prozent, wobei sich die schon im Vorjahr zu beobachtende Diskrepanz zwischen Wohn- und Nichtwohnbauten noch verstärkt hat. Während die Investitionen in Nichtwohnbauten mit einem Plus von 5,6 Prozent die höchste Zuwachsrate seit 1992 aufwiesen, entwickelten sich die preisbereinigten Wohnungsbauinvestitionen mit einem Anstieg um 0,7 Prozent nur verhalten. Die Konsumausgaben lagen 2008 preisbereinigt um 0,5 Prozent höher als im Vorjahr und leisteten damit einen Beitrag von 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die positiven Wachstumsimpulse ausschließlich auf den Staatskonsum zurückzuführen sind, der preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent zulegte. Dagegen blieben die privaten Konsumausgaben gegenüber 2007 unverändert und leisteten damit keinen Beitrag zum Wirtschaftswachstum.

Während sich der Außenhandel in den vier vorangegangenen Jahren als eine der großen Stützen der deutschen Wirtschaft erwies, bremste er die wirtschaftliche Entwicklung 2008. Preisbereinigt ging vom Außenhandel ein negativer Wachstumsbeitrag von 0,3 Prozentpunkten aus. Mit einem Plus von 3,9 Prozent legten die Exporte 2008 deutlich schwächer zu als noch im Vorjahr (+ 7,5 Prozent). Gleichzeitig erhöhten sich die Importe preisbereinigt um 5,2 Prozent und stiegen damit sogar noch etwas stärker als 2007 (+ 5,0 Prozent). Am Arbeitsmarkt hat sich die positive Entwicklung des vergangenen Jahres fortgesetzt. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2008 von 40,4 Millionen Erwerbstätigen erbracht, deren Zahl

damit um 582.000 Personen oder 1,5 Prozent höher lag als im Jahr zuvor. Dies war der höchste Stand der Erwerbstätigkeit, der in Deutschland seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 erreicht worden ist. Allerdings fiel der Anstieg der Erwerbstätigkeit nicht mehr ganz so kräftig aus wie im Jahr 2007, in dem die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr um 671.000 Personen (+ 1,7 Prozent) zugenommen hatte. Die Zahl der Erwerbslosen verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung um 471.000 auf 3,1 Millionen Personen, was einem Rückgang um 13,1 Prozent entspricht.

Hinsichtlich der Preisentwicklung in Deutschland ergibt sich 2008 ein zweigeteiltes Bild. Während die erste Jahreshälfte durch hohe Inflationsraten gekennzeichnet war, die in den Monaten Juni und Juli mit Teuerungsraten von 3,3 Prozent ihre Höchststände erreichten, hat sich der Preisauftrieb in der zweiten Jahreshälfte deutlich verlangsamt. Seit November wird der für die Geldpolitik wichtige Schwellenwert von 2 Prozent wieder unterschritten. Unter dem Strich erreichte die jährliche Veränderungsrate des Verbraucherpreisindex mit einer Zunahme von 2,6 Prozent im Jahresdurchschnitt 2008 dennoch den höchsten Stand seit 14 Jahren (1994: + 2,8 Prozent). Für den deutlichen Anstieg der Jahresteuersatzrate waren insbesondere hohe Preissteigerungen bei Energie und Nahrungsmitteln verantwortlich. Energieprodukte verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2008 gegenüber dem Vorjahr um 9,6 Prozent und Nahrungsmittel um 6,4 Prozent. Im Unterschied dazu stiegen die Preise für Güter mit mittlerer Lebensdauer (+ 0,8 Prozent) sowie für Dienstleistungen (+ 1,6 Prozent) in deutlich geringerem Umfang als die Verbraucherpreise insgesamt. Langlebige Gebrauchsgüter kosteten laut Angaben des Statistischen Bundesamtes sogar weniger als im Vorjahr (- 0,6 Prozent).

## Einzelhandelsmarkt

Der Umsatz des deutschen Einzelhandels lag im Jahr 2008 nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes nominal um 2,1 Prozent über dem Wert des Vorjahres. Real ergibt sich jedoch aufgrund der hohen Preissteigerungsraten in der ersten Jahreshälfte ein Umsatzrückgang um 0,4 Prozent. Die nur mäßige Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel spiegelt die Verunsicherung der privaten Verbraucher vor dem Hintergrund der Ereignisse an den weltweiten Finanz- und Kapitalmärkten wider. Wie bereits im Vorjahr blieb auch 2008 die Entwicklung der in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte (+ 2,2 Prozent) hinter dem Anstieg des verfügbaren Einkommens (+ 2,6 Prozent) zurück. Die Sparquote der privaten Haushalte kletterte um 0,6 Prozentpunkte auf 11,4 Prozent und damit auf den höchsten Stand seit 1994. Von den ungünstigen Rahmenbedingungen besonders betroffen zeigte sich der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren, der real 2,9 Prozent weniger umsetzte als im Vorjahr. Die größten Umsatzeinbußen entfielen dabei mit einem Rückgang von 4,6 Prozent auf den Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Etwas besser entwickelten sich Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte, bei denen sich ein realer Umsatzrückgang um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr ergab.

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

### International

Im Jahr 2008 wurde das Geschehen an den globalen Immobilien-Investmentmärkten maßgeblich von den Ereignissen an den internationalen Finanzmärkten beeinflusst. Die Zuspitzung der Krise im Bankensektor, die damit einhergehende Kreditverknappung sowie steigende Kreditzinsen haben dazu geführt, dass sich fremdkapitalorientierte Immobilieninvestoren fast vollständig vom Markt zurückgezogen haben. Hinzu kam eine generelle Zurückhaltung aller Investorengruppen aufgrund der sich weltweit abkühlenden Wirtschaftslage, sinkender Mieten sowie der Erwartung weiter nachgebender Kaufpreise. Das global registrierte Investitionsvolumen für gewerbliche Immobilientransaktionen belief sich nach Angaben des unabhängigen Forschungsunternehmens Real Capital Analytics (RCA) im Jahr 2008 auf 495,9 Mrd. US-Dollar und blieb damit gut 59 Prozent hinter dem Rekordergebnis des Vorjahres zurück. Besonders in den letzten drei Monaten des Jahres – normalerweise das stärkste Quartal – fiel der Einbruch dramatisch aus. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gingen die weltweit gemessenen Investmentumsätze um 80 Prozent zurück.

Mit 209,4 Mrd. US-Dollar entfielen 2008 rund 42 Prozent des weltweiten Transaktionsvolumens auf Europa und den Mittleren Osten. Amerika, das 2007 noch die höchsten Umsätze verzeichnete, kam mit 150,9 Mrd. US-Dollar nur noch auf einen Anteil von knapp 30 Prozent am Gesamtvolumen. In der Region Asien-Pazifik wurden 135,6 Mrd. US-Dollar investiert, was einem Anteil von rund 27 Prozent am weltweiten Transaktionsvolumen entspricht. Mit rund 37 Prozent oder 184,1 Mrd. US-Dollar machten Büroimmobilien den größten Anteil am weltweiten Transaktionsvolumen aus. Gleichwohl verringerten sich die registrierten Umsätze um rund 60 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Investitionen in Entwicklungsgrundstücke fielen um 44 Prozent auf 96,5 Mrd. US-Dollar und stellten mit einem Anteil von 19 Prozent die zweitstärkste Asset-Klasse dar. Bei Einzelhandelsimmobilien fielen die Investmentumsätze um 60 Prozent auf 79,9 Mrd. US-Dollar, was rund 16 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen entspricht. Den höchsten Umsatzrückgang hatten Hotels zu verzeichnen, deren Investitionsvolumen mit 30,9 Mrd. US-Dollar rund 76 Prozent hinter dem Wert des Vorjahres zurückblieb.

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

### Deutschland

Auch in Deutschland ist das Immobilien-Investmentvolumen 2008 nach dem Umsatzrekord im vergangenen Jahr deutlich eingebrochen. Das Transaktionsvolumen am Gewerbeimmobilienmarkt lag nach Angaben von Jones Lang LaSalle bei rund 19,7 Mrd. Euro und damit um 64 Prozent unter dem Vorjahreswert. Mit 3,2 Mrd. Euro im vierten Quartal kamen die Investmenttätigkeiten in den letzten drei Monaten beinahe zum Stillstand. Auf das üblicherweise stärkste Quartal entfielen somit gerade einmal rund 16 Prozent des Jahresergebnisses. Neben den Finanzierungsproblemen aufgrund der kaum noch gewährten gewerblichen Immobilienkredite machte sich zusätzlich das Abschwächen auf den Vermietungsmärkten infolge des konjunkturellen Einbruchs bemerkbar. Unter den verschiedenen Nutzungsarten hatten Büroimmobilien im Jahr 2008 mit einem Minus von 77 Prozent gegenüber dem Vorjahr den stärksten Umsatzrückgang zu verzeichnen. Mit rund 7 Mrd. Euro oder knapp 36 Prozent des Jahresumsatzes stellten Büroimmobilien aber immer noch die häufigste Nutzungsklasse dar. Investments in Einzelhandelsimmobilien gingen um rund 45 Prozent auf 6,1 Mrd. Euro zurück. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich ihr Anteil am Gesamtvolumen um 10 Prozentpunkte auf 31 Prozent. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass gut ein Drittel der Investments in Einzelhandelsimmobilien (2,2 Mrd. Euro) auf die Arcandor-Transaktion im ersten Quartal zurückzuführen war. Lager- und Logistikimmobilien kamen mit rund 1,8 Mrd. Euro auf rund 9 Prozent des Transaktionsvolumens. Mit 11,6 Mrd. Euro beziehungsweise knapp 59 Prozent des Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumens dominierten 2008 Einzeldeals das Marktgeschehen auf dem deutschen Immobilien-Investmentmarkt. Damit ist laut Jones Lang LaSalle die Ära großer Portfoliotransaktionen zunächst einmal vorbei. Während 2007 noch rund 34 Mrd. Euro auf Portfoliodeals

entfielen, belief sich deren Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr auf gerade einmal 8 Mrd. Euro. Gleichzeitig ist die durchschnittliche Größe eines Portfolios von 195 Mio. Euro auf 90 Mio. Euro gesunken. Verantwortlich für diese Entwicklung ist neben einer deutlich restriktiven Kreditvergabe der Banken bei großvolumigen Projekten vor allem eine wieder stärkere Konzentration der Käufer auf die Qualität einzelner Immobilien. Im Fokus stehen dabei risikoarme Objekte, die über langlaufende Mietverträge, eine hervorragende Ausstattung sowie solvente und bonitätsstarke Mieter verfügen. Dementsprechend wurden 2008 rund 63 Prozent des Investmentvolumens in risikoarme Core-Immobilien investiert. Auf die Risikoklasse Core+/Value Added entfielen nur noch 28 Prozent der Investmentumsätze, nach 61 Prozent im Vorjahr. Bei opportunistischen Investments ging der Anteil am Gesamtvolumen um einen Prozentpunkt auf 9 Prozent zurück. Hinsichtlich der verschiedenen Käufergruppen fiel auf, dass offene Immobilienfonds einen höheren Anteil am Transaktionsvolumen hatten als noch im vorangegangenen Jahr. Sie sorgten 2008 für Investmentumsätze von rund 2,6 Mrd. Euro und erreichten damit einen Anteil von rund 13 Prozent am Gesamtvolumen. Auf Pensionskassen und Versicherungen entfielen rund 10 Prozent, womit diese Investoren-Gruppe ihr Immobilien-Engagement relativ gesehen ebenfalls leicht ausgeweitet hat.

## Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt

### International

Die 2008 in kontinentaleuropäischen Ländern realisierten Investmentumsätze in Einzelhandelsimmobilien werden von Jones Lang LaSalle mit insgesamt 12,4 Mrd. Euro beziffert. Registriert wurden alle Investitionen in Einkaufszentren, Fachmarktzentren und Factory Outlets ab einem Wert von 5 Mio. Euro, wobei Transaktionen in 1a-Lagen nicht berücksichtigt wurden. Im Vergleich zum Jahr 2007 sind die Investmentumsätze bei kontinentaleuropäischen Einzelhandelsimmobilien damit um 56 Prozent zurückgegangen. Mit einem Volumen von 1,5 Mrd. Euro blieb das Transaktionsvolumen im vierten Quartal sogar fast 80 Prozent unter dem des entsprechenden Vorjahreszeitraumes zurück. Die Zurückhaltung der Investoren erklärt Jones Lang LaSalle mit einer „wait-and-see“-Strategie, bei der aufgrund der erschwerten Finanzierungsbedingungen auf weiter nachgebende Preise gesetzt wird. Insgesamt wurden im Laufe des Jahres 280 Einzelhandelstransaktionen in 25 kontinentaleuropäischen Ländern erfasst, von denen 30 ein Volumen von mehr als 100 Mio. Euro erreichten. Im Fokus der Investoren standen in erster Linie Shopping-Center, die einen Anteil von 55 Prozent am Transaktionsvolumen ausmachten. Fachmarktzentren kamen auf 20 Prozent und wurden vor allem in der ersten Jahreshälfte stark nachgefragt. Supermärkte waren dagegen vor allem in der zweiten Jahreshälfte begehrt und steigerten ihren Anteil zum Jahresende auf 11 Prozent des Gesamtvolumens. Nach 75 Prozent im Jahr 2007 sank die Anzahl grenzüberschreitender Investitionen im Jahr 2008 auf etwa zwei Drittel. 2,5 Mrd. Euro bzw. 20 Prozent des im Gesamtjahr erreichten Transaktionsvolumens entfielen auf Deutschland, das damit seine Stellung als führender Markt für Investitionen in kontinentaleuropäische Einzelhandelsimmobilien verteidigen konnte. Mit deutlichem Abstand folgten Spanien mit 12 Prozent sowie Finnland mit 10 Prozent.

### Deutschland

Das Gesamtvolumen der in Deutschland im Jahr 2008 durchgeführten Einzelhandelsimmobilien-Transaktionen wird von Kemper's Jones Lang LaSalle mit 6,05 Mrd. Euro angegeben. Gegenüber 2007 entspricht dies einem Rückgang um 46 Prozent. Berücksichtigt wurden alle Kategorien von Handelsimmobilien – von Geschäftshäusern in innerstädtischen 1a-Lagen über Shopping-Center bis hin zu einzelnen Fachmärkten. Außer bei Warenhäusern, die mit einem Anteil von 43,3 Prozent am Transaktionsvolumen mit großem Anstand vor Shopping-Centern (18,3 Prozent) und Fachmarktzentren (17,3 Prozent) den umsatzstärksten Immobilientyp im Jahr 2008 stellten, gingen die Umsätze bei allen Betriebsformen im Vergleich zum Vorjahr zurück. Der starke Anstieg der Warenhaus-Investments um mehr als 130 Prozent auf 2,63 Mrd. Euro beruht jedoch zu einem Großteil auf dem Verkauf des Karstadt-Immobilien-Portfolios durch Arcandor zu Beginn des Jahres. Dieser schlägt mit fast 84 Prozent am Gesamtumsatz in dieser Immobilien-Kategorie zu Buche. Für die nachlassende Transaktionstätigkeit bei Shopping-Centern und Fachmarktzentren waren weniger ein mangelndes Interesse auf Investorensseite, sondern vielmehr die erschwerten Finanzierungsbedingungen verantwortlich. Große Fachmarktzentren, bei denen die Umsätze um

knapp 30 Prozent zurückgingen, zeigten sich dabei noch am stabilsten. Investoren sehen in Fachmarktzentren aufgrund ihrer defensiven Grundausrichtung nach wie vor einen sicheren Hafen. Kleinere Fachmärkte, Baumärkte sowie Supermärkte und Discounter verloren dagegen deutlich stärker. Bei Geschäftshäusern in 1a-Lagen belief sich das Minus auf 70 Prozent, weil der vorhandenen Investorennachfrage ein zu geringes Angebot gegenüberstand. Die Spitzenrenditen für deutsche Einzelhandelsimmobilien sind im Verlauf des Jahres 2008 weiter gestiegen, so dass der Preisanstieg seit Beginn des Investmentbooms wieder ausgeglichen wurde. Gleichzeitig haben sich die Preise für Value-Add- und opportunistische Produkte einerseits und für weniger risikobehaftete Core-Produkte andererseits stärker differenziert. Durch die stärkeren Preisabschläge für Objekte der opportunistischen Risikoklasse haben sich die durchschnittlichen Preise für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland mittlerweile wieder auf ein Niveau bewegt, dass mit dem zu Beginn der Investitionsphasen in den Jahren 2004 und 2005 vergleichbar ist. Laut Angaben von Atisreal sind die Spitzenmieten an den sechs Top-Standorten für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland auch 2008 noch einmal gestiegen. Nach Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen bestehe nach wie vor ein deutlicher Nachfrageüberhang. In Nebenlagen sei die Nachfrage dagegen leicht zurückgegangen. Die höchsten Steigerungen der Spitzenmietpreise wurden für Hamburg (+ 15 Prozent) und Köln (+ 13 Prozent) ermittelt. Unangefochtene Nummer Eins bei den Spitzenmieten ist aber nach wie vor München, wo rund 300 Euro pro Quadratmeter erzielt werden. Dahinter folgen Frankfurt und Köln mit jeweils 260 Euro pro Quadratmeter.

#### **Geschlossene Immobilienfonds**

Im Jahr 2008 wurden in Deutschland insgesamt 3,47 Mrd. Euro Eigenkapital in geschlossene Immobilienfonds investiert (Quelle: Feri EuroRating Services AG, „Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2009“). Im Vergleich zum Vorjahreswert von 4,5 Mrd. Euro entspricht dies einem Rückgang um 22,7 Prozent. Das Gesamtinvestitionsvolumen der geschlossenen Immobilienfonds einschließlich des aufgenommenen Fremdkapitals ging um 31,9 Prozent auf 5,60 Mrd. Euro zurück (Vorjahr: 8,22 Mrd. Euro). Obwohl geschlossene Immobilienfonds damit das schlechteste Jahresergebnis seit 1993, dem Jahr der erstmaligen Erhebung der Platzierungsergebnisse geschlossener Beteiligungsmodelle, aufweisen, gelang es ihnen, ihre Spitzenposition unter den verschiedenen Asset-Klassen mit einem Anteil von 33,9 Prozent am Gesamtmarkt zu verteidigen. Schiffsbeteiligungen, die in den vergangenen Jahren kontinuierlich an Bedeutung gewonnen haben, konnten ihren Anteil um gut einen Prozentpunkt auf 29,3 Prozent ausbauen. Spezialitätenfonds kamen auf 10,8 Prozent und Private-Equity-Fonds auf 10,6 Prozent. Das Gesamtvolumen der in Deutschland investierenden geschlossenen Immobilienfonds ist im Jahr 2008 um fast ein Viertel auf 1,84 Mrd. Euro gesunken. Das platzierte Eigenkapital ging um fast 20 Prozent auf 1,02 Mrd. Euro zurück. Damit setzte sich der rückläufige Trend bei Deutschland-Immobilienfonds auch im Jahr 2008 fort. Auf dem Höhepunkt der Deutschlands-Fonds im Jahr 1996 konnten diese alleine 5,81 Mrd. Euro Eigenkapital einsammeln – mehr als alle geschlossenen Immobilienfonds heute zusammen. Per saldo engagierten sich im Marktsegment der geschlossenen Deutschland-Immobilienfonds zwölf Initiatoren weniger als im Vorjahr. Elf neu in den Markt eintretenden Anbietern standen 23 Unternehmen gegenüber, die 2008 nicht mehr aktiv waren.

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

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

#### **Immobilien-Spezialfonds**

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

## II. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Umsatz- und Ergebnisentwicklung

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

Umsatzerlöse	Angaben in TEUR	2008	2007
Eigenkapitalbeschaffung		349	3.195
Veräußerung von Gesellschaftsanteilen		92	–
Sonstige Erlöse		27	111
		<b>468</b>	<b>3.306</b>

Die Umsatzerlöse standen im Vorjahr im engen Zusammenhang mit der Platzierung der Fonds Hahn FMZ Sterkrader Tor GmbH & Co. KG und HAHN Immobilien Portfolio I GmbH & Co. KG durch die Tochtergesellschaft HAHN Fonds Management GmbH. Für die Vermittlung von Anlegern erhält die Gesellschaft eine Eigenkapital-Vermittlungsgebühr.

### Ertragslage

Ertragslage	Angaben in TEUR	2008	2007	2006
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>468</b>	<b>3.306</b>	<b>3.900</b>
Bestandsveränderung		–	– 108	0
Sonstige betriebliche Erträge		2.042	3.240	2.804
Gesamtleistung		2.510	6.438	6.704
Materialaufwand		691	5.935	3.733
Personalaufwand		2.740	2.623	1.697
Übrige Aufwendungen		9.001	5.508	6.165
<b>EBITD</b>		<b>– 9.922</b>	<b>– 7.628</b>	<b>– 4.891</b>
Abschreibungen		242	202	119
<b>EBIT</b>		<b>– 10.164</b>	<b>– 7.830</b>	<b>– 5.010</b>
Finanzergebnis		8.945	11.132	7.533
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>– 1.219</b>	<b>3.302</b>	<b>2.523</b>
Ertragsteuern		161	1.064	673
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>– 1.380</b>	<b>2.238</b>	<b>1.850</b>

Die Umsatzerlöse enthalten gemäß dem Geschäftszweck den Verkaufspreis von Anteilen an Gesellschaften, denen im Materialaufwand die entsprechenden Anschaffungskosten gegenüberstehen. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten überwiegend Konzernumlagen an die Tochtergesellschaften. Die Verminderung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus einer veränderten Weiterberechnung von Konzernfunktionskosten (TEuro 435). Der Materialaufwand enthält neben den Anschaffungskosten für verkaufte Gesellschaftsanteile mit TEuro 232 zusätzlich Verkaufsprovisionen mit TEuro 459.

Geringere Umsatzerlöse und erhöhte übrige Aufwendungen aus im Wesentlichen Implementierungskosten des im Geschäftsjahr gegründeten HAHN FCP-FIS – German Retail Fund führen zu einem verminderten EBIT. Das Finanzergebnis ist durch geringere Beteiligungserträge beeinflusst.

## Vermögenslage

Aktiva	31.12.2008		31.12.2007	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	296	0,48	311	0,54
Sachanlagen	789	1,29	726	1,26
Finanzanlagen	12.614	20,57	10.400	18,01
Vorräte	832	1,36	1.041	1,80
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	27.221	44,39	35.573	61,60
Liquide Mittel	19.568	31,91	9.695	16,79
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61.320</b>	<b>100,00</b>	<b>57.746</b>	<b>100,00</b>

Passiva	31.12.2008		31.12.2007	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	31.086	50,69	34.626	59,96
Rückstellung	5.321	8,68	6.973	12,08
Verbindlichkeiten	24.913	40,63	16.147	27,96
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61.320</b>	<b>100,00</b>	<b>57.746</b>	<b>100,00</b>

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 3,5 Mio. Euro erhöht. Den Verminderungen bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen stehen erhöhte Finanzanlagen und liquide Mittel gegenüber.

Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund der Ergebnisentwicklung sowie der 2008 gezahlten Dividende von 60,0 Prozent auf 50,7 Prozent vermindert, stellt aber immer noch eine solide Basis für die künftige Strategie der Gruppe dar.

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Finanzlage	Angaben in TEUR	2008	2007
Cashflow		- 1.215	2.055
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		329	- 6.665
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		- 2.504	- 2.071
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		12.048	- 1.759
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		9.873	- 10.495
Finanzmittelfonds am 01.01.		9.695	20.190
Finanzmittelfonds am 31.12.		19.568	9.695

### III. Mitarbeiter

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

Im Rahmen unseres Personalentwicklungskonzepts bietet der Konzern seinen Mitarbeitern hierarchieübergreifende Qualifizierungsmöglichkeiten im fachlichen und persönlichen Bereich. Beispielsweise werden übergreifende Sprachkurse angeboten oder immobilienpezifische Weiterbildungsveranstaltung im Hause angeboten. Regelmäßig stattfindende Mitarbeitergespräche gewährleisten einen strukturierten Zielvereinbarungs- und Beurteilungsprozess jedes einzelnen Mitarbeiters. Im Rahmen von Potenzialanalysen werden individuelle Entwicklungspotenziale identifiziert, um Ziele für die mittel- und langfristige persönliche Entwicklung in der Diskussion mit dem Mitarbeiter zu vereinbaren. So sind unsere Mitarbeiter gut aufgestellt, um ihre Aufgaben und zukünftige Herausforderungen auf hohem Niveau bewältigen zu können. Auch der Verantwortung zur Ausbildung junger Mitarbeiter stellt sich die Hahn Gruppe. Auszubildenden- und Werkstudentenplätze sind ein wichtiger Zugangspunkt zu jungen, talentierten Mitarbeitern, der für unser Unternehmen immer mehr an Bedeutung gewinnt. Um neue Mitarbeiter optimal zu integrieren, werden sie frühzeitig mit allen Schnittstellenfunktionen in Berührung gebracht. Vorstellungsrunden, Patenschaften und Integrationsprojekte sind nur einige der Maßnahmen, die unternommen werden, um neue Kollegen effizient und dauerhaft im Unternehmen zu integrieren. Nicht nur für ältere Mitarbeiter nimmt das Thema Altersvorsorge einen immer größeren Stellenwert ein. Gerade junge Mitarbeiter sind sehr gut aufgeklärt über die Risiken mangelnder privater Vorsorge. Die Hahn Gruppe übernimmt Verantwortung für ihre Mitarbeiter durch gezielte Förderung von Leistungspaketen der betrieblichen Altersvorsorge. Die Anzahl der Mitarbeiter erhöhte sich zum Bilanzstichtag von 28 auf 32 Personen.

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

Sonderrechte, insbesondere solche, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Arbeitnehmer der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und der Konzerngesellschaften sind nicht derart am Kapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG beteiligt, dass eine nicht unmittelbare Ausübung der Kontrollrechte durch die Arbeitnehmer stattfände. Aufgrund der Inhaberaktien liegen der Gesellschaft keine verlässlichen Angaben über Aktionäre und damit einen eventuellen privaten Aktienbesitz von Arbeitnehmern vor. Die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft werden vom Aufsichtsrat nach den Bestimmungen der §§ 84 und 85 Aktiengesetz ernannt und abberufen. Gemäß § 5 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Im Übrigen sieht die Satzung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG keine von den gesetzlichen Regelungen abweichenden Bestimmungen vor.

Die Satzung sieht in § 16 Abs. 1 abweichend von der gesetzlichen Grundregel in § 179 Abs. 2 Aktiengesetz vor, dass die Hauptversammlung – soweit gesetzlich nicht eine größere Mehrheit vorgesehen ist – mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen über Änderungen der Satzung beschließen kann. In den Fällen, in denen das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Kapitals vorschreibt, genügt die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Satzung ermächtigt in § 10 Abs. 2 zudem den Aufsichtsrat, Änderungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.

Die satzungsmäßige Bestimmung einer geringeren Kapitalmehrheit für Satzungsänderungen verschafft der Gesellschaft und der Hauptversammlung größere Flexibilität und entspricht üblicher aktienrechtlicher Praxis.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. August 2006 sowie vom 11. September 2006 wurde in die Satzung (§ 4 Abs. 4) die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16. August 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder in Teilbeträgen um bis zu 5.000.000 Euro durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen auszuschließen. Darüber hinaus wurde die Gesellschaft von der Hauptversammlung am 17. August 2006 ermächtigt, eigene Aktien in einem Volumen von bis zu 10 Prozent des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz zu erwerben. Der Erwerb kann über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebotes erfolgen. Die Ermächtigung endete am 16. Februar 2008. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 wurde der Vorstand erneut ermächtigt, eigene Aktien in einem Volumen von bis zu 10 Prozent des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz zu erwerben. Der Erwerb kann über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebotes oder unter Einsatz von Derivaten erfolgen. Die Ermächtigung endet mit Ablauf des 8. Dezembers 2009.

## V. Risikobericht

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

### Das vierteilige Risikomanagementsystem

Wir bedienen uns einer Reihe von aufeinander abgestimmten Risikomanagement- und Kontrollsystemen, die uns unterstützen, Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, früh zu erkennen. In Konzernrichtlinien und Ablaufdiagrammen hat die Gruppe den Mitarbeitern und Führungskräften Grundsätze zum Umgang mit Risiken definiert. Das Risikomanagementsystem der Hahn Gruppe umfasst vier Bausteine: ein Portfolio Management als Stabsfunktion auf Ebene der Holding-Gesellschaft, das sich mit der objektiven Überprüfung und Dokumentation von allen immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen innerhalb des Portfolio-Management-Systems (PMS) befasst, ein Rechnungswesen als Stabsfunktion auf der Ebene der Holding-Gesellschaft, das sich mit einer objektiven Überprüfung und Dokumentation von allen Zahlungsströmen befasst. Dieses wird künftig durch ein unabhängiges dem Vorstand berichtendes Gruppen-Controlling als Stabstelle verstärkt. ein Management-Informationssystem (MIS), das der Führungsebene einen automatisierten Abgleich der Plan- und Istwerte systemimmanent und regelmäßig zur Verfügung stellt sowie die externen Berater, die im Rahmen ihrer Funktion als Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte eine zusätzliche objektive Beurteilung der Geschäftsvorfälle von außen vornehmen.

Alle dargestellten Bausteine verfolgen das primäre Ziel, die potenziellen Risiken der jeweiligen Betrachtungsparameter zeitnah aufzudecken und möglichst frühzeitig Impulse zur Gegensteuerung einzuleiten. Durch die organisatorische Trennung der Verantwortung über das Risikomanagement von den operativen Bereichen der Hahn Gruppe soll eine höchstmögliche Objektivität dieser Funktionen sichergestellt werden. So haben die Verantwortlichen einzelner operativer Bereiche keine Weisungsfunktion gegenüber den Mitarbeitern des Portfolio Management oder des Controlling bzw. Rechnungswesens. Ergänzend zu den vorgenannten Bausteinen wird das Risikocontrolling durch die grundsätzliche Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips sichergestellt. So unterliegen auch die Verantwortungsbereiche der Vorstandsmitglieder auf der Ebene der Holding-Gesellschaft einer klaren Trennung und gegenseitigen Überwachung.

Jeder Mitarbeiter hat bei seinem Handeln die möglichen Risiken zu bedenken. Die direkte Verantwortung, die Risiken früh zu erkennen, zu steuern und dem Vorstand mitzuteilen, liegt bei den operativen Vorgesetzten (Abteilungsleiter und Geschäftsführer). Der jeweilige Vorgesetzte ist für die Risikokontrolle zuständig. Zudem hat sich die Hahn AG zur Einhaltung der Empfehlungen des Corporate Governance Kodex einschließlich der Verpflichtung zur ordnungsmäßigen Behandlung von Treuhandvermögen verpflichtet.

## Externe und interne Risiken

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind durchgehend mit Chancen unserer unternehmerischen Tätigkeit verknüpft.

### Umfeld- und Branchenrisiken

Im Geschäftsjahr 2008 unterlagen die Kapital- und Kreditmärkte erheblichen Schwankungen und Verzerrungen, die beispiellose Ausmaße annahmen. Wenn als Folge der Finanzkrise diese Schwankungen und Verzerrungen bestehenbleiben oder sich ausweiten, kann nicht garantiert werden, dass sie keine Auswirkungen auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf unsere Fähigkeit, Kapital aufzunehmen, haben werden. Als einer der bedeutenden Marktteilnehmer ist die Hahn Gruppe einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den Ankauf, den Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Durch die Intensivierung des Wettbewerbs, 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. In Bezug auf die vorübergehende strategische Erweiterung des Vorratsvermögens können bei deutlich nachgebenden Marktpreisen die Exit-Bedingungen der Hahn Gruppe negativ beeinträchtigt werden. Dies betrifft auch Immobilien mit einem Gesamtvolumen von 244 Mio. Euro, die mit Übergang 2008 erworben wurden – teilweise unter Einräumung von Rücktrittsrechten. Durch Ihre Innovationsfähigkeit ist die Hahn Gruppe in der Lage, Fondsprodukte zu konzipieren, die auf die aktuelle Nachfragesituation zugeschnitten sind. Sie wirkt den Absatzrisiken damit erfolgreich entgegen.

### Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die zentrale Abteilung Finanzen erfasst und überwacht das Kreditrisiko der Unternehmen sowie der Objekte „under management“ fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Ein zentrales Programm verarbeitet die Daten zusammen mit einer laufenden Planung. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für Ausfallrisiken genutzt werden kann. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Gesellschaft nicht beeinflussen 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.

### Liquiditäts- und Kreditrisiken

Ein negativer Trend an den Kapitalmärkten könnte unsere Fremdkapitalkosten erhöhen. Der Niedergang der US-Hypothekenmärkte für Kunden geringer Bonität (Subprime Market) hatte weltweit Auswirkungen auf die Kapitalmärkte, mit nachfolgenden Verlusten und einer Verschlechterung in der Zahlungsfähigkeit zahlreicher Finanzinstitute. Diese Entwicklungen könnten sich auch auf unsere Fremdkapitalbeschaffung auswirken. Die Abteilung Finanzen ist für die Finanzierung der Objektgesellschaften verantwortlich. Eine negative Entwicklung auf den Kapitalmärkten würde die Finanzierungskosten erhöhen und könnte die finanzielle Flexibilität einschränken. Solche Entwicklungen können die Fremdfinanzierungsmöglichkeiten des Konzerns einschränken.

**Währungsrisiko**

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

**Mietausfallrisiko**

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarkeit der Objekte im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung wird auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Rahmen der Expansion von Einzelhandelsunternehmen stattfinden. Daneben trägt die Hahn Gruppe durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und derer operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung.

**Risiken der Informationssicherheit**

Die eingesetzten Informationstechnologien werden ständig daraufhin überprüft, ob sie eine sichere Abwicklung von EDV-gestützten Geschäftsprozessen gewährleisten und bei Bedarf aktualisiert. Wir entwickeln die Systeme laufend weiter, denn Informationssicherheit hat für uns einen sehr hohen Stellenwert. Unsere interne IT-Abteilung wird durch zwei permanente externe EDV-Dienstleister unterstützt. Neben der Erweiterung der Schnittstellen zwischen den eingesetzten Controlling-Systemen Customer-Relationship-Management (CRM), Portfolio-Management-System (PMS) und Management-Information-System (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 sie führt zu einer jederzeit aktuellen Information der Entscheidungsträger. Gleichzeitig haben wir in umfangreichen Schulungen die Fähigkeiten der Mitarbeiter in Bezug auf die Nutzung der eingesetzten Systeme gestärkt.

**Personalrisiken**

Wir sind bestrebt, weiterhin unser Dienstleistungsgeschäft auszubauen. Engagierte und in unserer Branche spezialisierte Mitarbeiter und Führungskräfte sind daher ein zentraler Erfolgsfaktor für die Hahn Gruppe. Deshalb bestehen Risiken, solche Leistungsträger für vakante Stellen in unserem Konzern nicht zu finden oder sie nicht halten zu können. Im Berichtsjahr konnten wir erfolgreich Positionen in den Managementbereichen und Stabstellen ausbauen. Wir positionieren uns als attraktiver Arbeitgeber und fördern eine langfristige Bindung der Mitarbeiter an die Gruppe. Der Wettbewerb um hoch qualifizierte Führungskräfte sowie um kaufmännisches und technisches Personal bleibt jedoch in der spezialisierten Immobilienbranche nach wie vor sehr hoch. Der künftige Erfolg hängt teilweise davon ab, inwiefern es dauerhaft gelingt, das benötigte Fachpersonal zu integrieren und nachhaltig an das Unternehmen zu binden. Im Geschäftsjahr 2008 konnte erfolgreich die Grundlagenbildung für ein umfassendes Personalkonzept in Rahmen eines gesonderten Projektes gelegt werden. (Näheres zu diesen Themen im Kapitel „Mitarbeiter“).

**Compliance-Risiken**

Hahn führt mit vielen Objektanbietern und namhaften Kreditgebern in nicht unerheblichem Umfang Geschäfte durch und ist ferner an Projekten beteiligt, die von Banken finanziert werden. 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 HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG 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 HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG eine Haftpflichtversicherung für bestimmte Risiken in einer Höhe abgeschlossen, die das Management für angemessen hält und die einer in der Branche üblichen Vorgehensweise entspricht.

### **Regulatorische Risiken**

Gegenwärtige oder zukünftige umweltrechtliche oder sonstige behördliche Bestimmungen oder deren Änderungen können operative Kosten der Objektgesellschaften steigern. Daraus könnten sich Prospekthaftungstatbestände ergeben, sofern rechtliche Verjährungszeiten noch greifen. Die Gruppe könnte auch Verpflichtungen aus Umweltverschmutzungen oder der Dekontamination von Objekten entstehen, die sie erworben hat oder noch erwirbt. Die Gesellschaft bildet Rückstellungen für Umweltrisiken, wenn für die Gruppe (a) eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, (b) es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung einen Abfluss von Ressourcen der Gruppe erfordert, die wirtschaftlichen Nutzen beinhalten und (c) eine verlässliche Schätzung der Verpflichtung vorgenommen werden kann. Für bestimmte Umweltrisiken sind objektbezogenen Haftpflichtversicherungen mit Deckungssummen abgeschlossen, die die Unternehmensleitung als angemessen und branchenüblich ansieht.

### **Gesamtaussage zur Risikosituation**

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus der sich infolge der Finanzkrise weltweit abschwächenden Konjunkturerwicklung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Beschaffungs- und Absatzrisiken sowie als Folge der Finanzkrise Risiken bezüglich der Finanzierung. In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integrativer Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Der Fortbestand der Hahn Gruppe ist nach Ansicht des Vorstands durch die aufgeführten Risiken nicht gefährdet. Vielmehr besteht das Ziel, die nachhaltigen Erträge zu steigern als Grundlage für die weitere Expansion der Gruppe im privaten und verstärkt im institutionellen Sektor von geschlossenen Immobilienfonds.

### **Unternehmenssteuerung**

Das interne Steuerungssystem der Hahn AG basiert auf einem Management-Informationssystem, welches die Konzernebene und die operativen Geschäftsbereiche mit den erforderlichen quantitativen und qualitativen Daten unterstützt. Das Management-Informationssystem verdichtet Immobiliendaten des Portfolio- und Property-Managements sowie finanzwirtschaftliche Kennzahlen in kurzen zeitlichen Abständen zu Steuerungsgrößen für die operative und strategische Unternehmensführung. Das Management-Informationssystem der Hahn Gruppe wird fortlaufend auf Verbesserungsmöglichkeiten geprüft. Alle wichtigen Unternehmensbereiche sind in diesen Optimierungsprozess mit eingebunden. Die immobilienwirtschaftliche Analyse wird durch die zentrale Abteilung Portfolio Management wahrgenommen. Die Performance-Messung erfolgt auf Objekt- und Portfolioebene. Die Standort-, Markt- und Objektdaten sowie makroökonomischen Bewertungen fließen in das vierteilige Risikomanagementsystem des Konzerns ein und sind zugleich die Informationsgrundlage für die operativen Bereiche Asset-, Property- und Fonds-Management.

## VI. Vergütungsbericht

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 40 TEuro. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats jährlich eine variable Vergütung von 1.000 Euro für jeden Prozentpunkt, um den die an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr 5 Prozent des dividendenberechtigten Grundkapitals übersteigt. Der Vorsitzende erhält das Dreifache, der Stellvertreter das Anderthalbfache der festen und variablen Vergütungen. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern ihre angemessenen Auslagen und die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer, falls sie diese gesondert in Rechnung stellen können und stellen.

Die Verträge des Vorstands sehen neben dem Festgehalt die Überlassung eines Dienstwagens und eine Direktversicherung in Höhe des lohnsteuerlichen steuerfreien Rahmens sowie die Kostenübernahme der Gesellschaft für eine Versicherung gegen Unfall für den Invaliditäts- und Todesfall für die Dauer des Dienstvertrages sowie für die D&O-Versicherung vor. Weiterhin sind zusätzlich zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantiemen vorgesehen, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr zu erreichenden Ergebnis gewährt werden. Dieses Planergebnis wird zwischen Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzenden jeweils am Ende des vorherigen Geschäftsjahres entsprechend der Jahresplanung festgelegt. Die Tantieme beträgt 130 TEuro für Herrn Schoofs bzw. 120 TEuro für Herrn Kuhn, wenn das Planergebnis zu 100 Prozent erreicht wird. Bei Unter- bzw. Überschreitung des Planergebnisses reduziert bzw. erhöht sich die Tantieme im entsprechenden prozentualen Verhältnis. Eine Erhöhung erfolgt jedoch maximal bis zur Höhe der doppelten Tantieme.

Weitere Einzelheiten zu den Vergütungen der Aufsichtsräte und des Vorstands sind dem Jahresabschluss zu entnehmen.

## VII. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Im März 2009 ist der neue Pluswertfonds 147 in den Vertrieb gegangen. Der durch die BAFIN genehmigte, geschlossene Immobilienfonds investiert in ein SB-Warenhaus in Erfstadt. Die Konzeption ermöglicht die grundsätzliche Übertragung von Veräußerungsgewinnen gemäß § 6b Einkommensteuergesetz. Das 1994 errichtete Objekt mit einer Mietfläche von 12.850 qm ist langfristig vermietet an die Metro-Tochter real,-. Am 2. Januar 2009 hat die Hahn Gruppe das Fachmarktzentrum Giengen erworben. Die voll vermietete Immobilie mit den Hauptmietern EDEKA und OBI ist für den Vertrieb im Privatkundengeschäft vorgesehen.

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

## VIII. Prognosebericht

### Wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen

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

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

Vor diesem Hintergrund werden im Jahr 2009 eigenkapitalstarke Investoren das Geschehen auf dem Markt für Handelsimmobilien-Investments bestimmen. Neben vermögenden privaten Investoren werden dabei vor allem institutionelle Investoren in Erscheinung treten, die nach den schlechten Erfahrungen an den Aktienmärkten im vergangenen Jahr ihre Immobilienquoten sukzessive erhöhen wollen. Als Hauptakteure erwarten wir dabei insbesondere Versicherungen, Pensionsfonds und Versorgungskassen, aber auch einige offene Immobilienfonds oder Spezialfonds dürften die günstigen Einstiegsmöglichkeiten für Immobilienkäufe nutzen. Aktuelle Umfragen wie die von Feri EuroRating Services oder Ernst & Young Real Estate GmbH bestätigen diesen Trend. Die drei wichtigsten Beweggründe für die beabsichtigte Ausweitung der Immobilienquoten bei institutionellen Investoren sind laut Feri stabile Erträge durch geringe Wertschwankungen, eine größere Diversifikation in den Gesamtanlagen und die geringe Korrelation mit Aktien und Renten. Bei ihren Immobilienanlagen werden die Investoren in den kommenden Monaten voraussichtlich eine geringe Risikobereitschaft zeigen und sich vor allem auf Core- und Core-Plus-Investments konzentrieren. Risikobehaftete Value-Added- und Opportunity-Investments spielen dagegen derzeit nur noch eine untergeordnete Rolle. Da die Investoren zugleich den Anteil ihrer Direktanlagen am Immobilienvermögen zugunsten indirekter Immobilienanlagen wie geschlossenen Fonds, Spezialfonds (z. B. FCP) und anderen Immobilienanlagen (z. B. SICAV) reduzieren wollen, sieht die Hahn Gruppe im institutionellen Geschäft noch erhebliches Wachstumspotenzial. Eines der wesentlichen – und von konjunkturellen Einflüssen unabhängigen – Argumente ist dabei die Tatsache, dass das Management indirekter Immobilienanlagen für die betreffenden Investoren wesentlich effizienter ist als die Bewirtschaftung direkt gehaltener Immobilienbestände. Dies gilt insbesondere für Handelsimmobilien, deren Management ein umfassendes fachliches Know-how erfordert, und die neben Büroimmobilien zu den beliebtesten Zielobjekten von indirekten Immobilieninvestitionen aus dem institutionellen Sektor zählen.

### **Geschäftsentwicklung**

Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechend unseren aufgezeigten Annahmen entwickeln, ließe dies genügend Raum für Optimismus bezüglich der Entwicklung der Hahn Gruppe. Mit der für das zweite Halbjahr erwarteten Bodenbildung bei den Preisen für qualitativ hochwertige Einzelhandelsimmobilien sollten sich interessante Akquisitionsmöglichkeiten auftun. Wir planen diesen Käufermarkt auszunutzen, um renditestarke und werthaltige Immobilien zu günstigen Preisen für unsere Investoren zu erwerben. Für die Finanzierungstätigkeit der Hahn Gruppe erwarten wir auch 2009 keine größeren Einschränkungen, da wir überwiegend für den langfristigen Kapitalbedarf unserer Platzierungswege Pluswertfonds, MEAG und HAHN FCP Akquisitionen tätigen werden, die mit Eigenkapitalquoten von 40–50 Prozent eingebracht werden. Einige Kreditbanken haben zwar ihre Finanzierungstätigkeiten zurückgefahren, weil zum Beispiel die Geschäftsmodelle überprüft werden, aber wir gehen davon aus, dass unsere langjährigen Bankpartner weiterhin an eigenkapitalunterlegtem Geschäft stark interessiert sind. Positiv wirkt, dass sich trotz steigender Margenanforderungen das Brutto-Zinsniveau nach unten bewegen sollte, weil die Leitzinsen tendenziell weiter gesenkt werden.

Der Geschäftsbereich Trading plant die Platzierung von privaten Pluswertfondsanteilen mit einem Volumen von rund 80 Mio. Euro. Die Provisionserträge sollten vom höheren Volumen und den günstigeren Finanzierungsbedingungen profitieren. Wir planen, die ausstehenden Zeichnungszusagen beim HAHN FCP für das restliche Eigenkapitalvolumen von rund 175 Mio. Euro im Jahresverlauf 2009 zu gewinnen. Der Fonds wird zu deutlich höheren Erlösen im Fonds Management führen. Aber auch die Asset- und Property-Management-Erlöse werden positiv beeinflusst.

Der Geschäftsbereich Investment ist stark abhängig von der Entwicklung der Investmentmärkte. Wir erwarten aufgrund der Beteiligung am HAHN FCP einen Ausbau der Co-Investments und höhere Erträge. Für den Konzern ist beim gegebenen Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld eine Prognose schwierig, weil sie mit großer Unsicherheit behaftet ist. Grundsätzlich gehen wir für 2009 und 2010 von einer profitablen Entwicklung der Hahn Gruppe aus.

## IX. Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2008 enthält folgende Schlusserklärung des Vorstands:

„Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat bei den im Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2008 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 2008 nicht getroffen oder unterlassen“.

Bergisch Gladbach, den 30. März 2009

gez. Bernhard Schoofs  
(Vorstandsvorsitzender)

gez. Robert Lör  
(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 2008 bis 31. Dezember 2008 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.

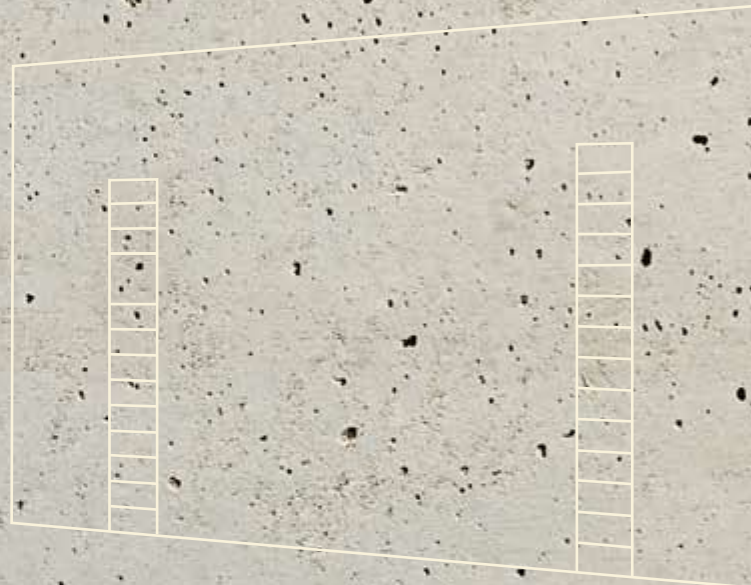
Düsseldorf, 30. März 2009

Ernst & Young AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Hollweg  
Wirtschaftsprüfer

Erdle  
Wirtschaftsprüferin





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