



PRESSEMITTEILUNG

Geschäftsjahr 2008: Hahn Gruppe verdreifacht die Umsatzerlöse mit deutlich gesteigertem Transaktionsvolumen

- **Umsatzerlöse des Konzerns auf 432,61 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 130,0 Mio. Euro)**
- **Konzernergebnis von minus 5,37 Mio. Euro – belastet durch Anlaufkosten des HAHN FCP und Bewertungsverluste**
- **Rund 484 Mio. Euro Immobilienvermögen bei Anlegern platziert**
- **Investition in die Zukunft: Erfolgreicher Ausbau des institutionellen Geschäfts – HAHN FCP als wichtige zukünftige Ertragssäule**
- **Vermietungsquote zum Jahresende bei hohen 96,7 Prozent**
- **Prognose: Hohe Nachfrage nach Immobilienanlagen – insbesondere Einzelhandelsimmobilien**

Bergisch Gladbach, 31. März 2008 –

Die Hahn Gruppe konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 die Umsatzerlöse mehr als verdreifachen. Aufgrund eines deutlich erhöhten Transaktionsvolumens und gesteigerter Mieterlöse betrug der Umsatz 432,61 Mio. Euro, gegenüber 130,0 Mio. Euro im Vorjahr. In 2008 wurden insgesamt Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften mit einem Gesamtvolumen von 241 Mio. Euro erworben. Bei gleichzeitigem, planmäßigem Abbau des Vorratsimmobilienvermögens von 316 Mio. Euro auf nur noch 69 Mio. Euro wurden Objekte für rund 484 Mio. Euro bei institutionellen und privaten Anlegern platziert (Vorjahr: 258 Mio. Euro).

Erfolgreicher Einstieg in das institutionelle Fondsgeschäft

Ein großer Erfolg war der Einstieg der Hahn Gruppe in das institutionelle Fondsgeschäft. Zusammen mit der LRI Invest S.A., der luxemburgischen Tochter der LBBW, hat die Hahn Gruppe den luxemburgischen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund gegründet. Mit dem Fonds, der ein Investment-Zielvolumen von rund 750 Mio. Euro aufweist, hat sich die Hahn Gruppe als institutioneller Fonds Manager am Markt etablieren können. Die zügige Einholung von Zeichnungszusagen in Höhe von rund 125 Mio. Euro (rund 40 Prozent des EK-Zielvolumens) in einem schwierigen Kapitalmarktumfeld 2008 belegt die Attraktivität dieses Investmentprodukts und das große Interesse von Versicherungen und Pensionskassen an indirekten Immobilieninvestments. Im März 2009 wurden weitere Anteile am HAHN FCP gezeichnet.

Das gemanagte Immobilienvermögen der Hahn Gruppe betrug zum Jahresende 2008 rund 2,05 Mrd. Euro. Dieses Niveau ist die Grundlage für steigende wiederkehrende Managementerträge. Die Vermietungsquote lag zum 31.12.2008 konstant hoch bei 96,7 Prozent. Auf vergleichbarer Basis erhöhten sich die Mieterträge im vergangenen Geschäftsjahr um 1,9 Prozent.

Das operative Ergebnis (EBIT) der Hahn Gruppe ging um 20,4 Prozent auf 18,07 Mio. Euro zurück. Das Finanzergebnis lag bei minus 24,53 Mio. Euro, nach 11,73 Mio. Euro. Zinsaufwendungen für das Immobilienvermögen standen Mieterlöse in Höhe von 32,85 Mio. Euro entgegen.

Marktwertänderungen belasten Ergebnis

Das Ergebnis wurde durch Einmalfaktoren belastet. Der HAHN FCP, der eine wichtige Ertragssäule für die Zukunft ist, hat im Gründungsjahr 2008 Konzeptions- und Vermarktungskosten nach sich gezogen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen entsprechend von 13,22 Mio. Euro auf 18,38 Mio. Euro. Außerdem wurden im Anlage- und Vorratsvermögen nicht zahlungswirksame Marktwertänderungen in Höhe von rund 4 Mio.

Euro vorgenommen, dies entspricht einer Abwertung um 3,4 Prozent. Auf der Einnahmenseite reduzierten sich die erfolgsabhängigen Erträge: So wurden im Vergleich zum Vorjahr geringere Vertriebsprovisionen im Privatkundengeschäft erzielt. Auch konnten, bedingt durch externe Faktoren, nur geringere Einnahmen aus Projektentwicklungen im Partnerschaftsmodell realisiert werden. Die genannten Faktoren haben in Summe für den Konzern zu einem negativen Ergebnis nach Steuern geführt. Das Ergebnis nach Steuern betrug minus 5,37 Mio. Euro (je Aktie -0,45 Euro). Im Vorjahr wurde noch ein Gewinn in Höhe von 7,06 Mio. Euro erwirtschaftet (je Aktie 0,59 Euro). Vorstand und Aufsichtsrat der Hahn Gruppe beabsichtigen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Dividendenzahlung für dieses Jahr auszusetzen.

„Auch die Hahn Gruppe konnte sich der Finanz- und Wirtschaftskrise in 2008 nicht entziehen. Zugleich haben wir aber den Grundstein gelegt, um mit unserem ausgebauten Fonds Management zukünftig steigende Erträge zu erwirtschaften“, so Bernhard Schoofs, Vorstandsvorsitzender der Hahn Gruppe. „Die Nachfrage institutioneller und privater Anleger nach soliden Immobilieninvestments mit langfristig gesicherten Cashflows stimmt uns sehr zuversichtlich.“

Durch den planmäßigen Abbau des Vorratsimmobilienvermögens konnte die Bilanzsumme stark reduziert werden. Im gleichen Maße wie der Abbau der Vorräte hat sich auch die Verschuldung reduziert. Entsprechend erhöhte sich die Eigenkapitalquote zum 31.12.2008 auf 15,2 Prozent (Vorjahr: 9,1 Prozent).

Geschäftsbereiche

Der Geschäftsbereich Trading, der die Vermarktung von Immobilienfonds sowie den Verkauf von Immobilien oder Anteilen an Objektgesellschaften umfasst, erzielte Umsatzerlöse in Höhe von 410,59 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (115,64 Mio. Euro) war dies ein deutlicher Anstieg. Der Umsatz aus Verkäufen bzw. Platzierungen lag bei 380,08 Mio. Euro, nach

96,37 Mio. Euro im Vorjahr. Die Hahn Gruppe platzierte Immobilien mit einem Investitionsvolumen von 179 Mio. Euro im HAHN FCP. Unter anderem wurden Pluswertfondsanteile für drei Fonds im Volumen von rund 50 Mio. Euro bei privaten Investoren platziert. Die Provisionserträge im Privatkundenbereich lagen bei 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro). Der Rückgang begründete sich in einem geringen Platzierungsvolumen und geringeren Margen. Die Mieterlöse stiegen von 15,96 Mio. Euro auf 29,41 Mio. Euro. Das operative Ergebnis (EBIT) verringerte sich um 23,8 Prozent auf 13,57 Mio. Euro.

Im Geschäftsbereich Management gingen die Umsätze um 38,4 Prozent auf 8,05 Mio. Euro zurück. Dies lag überwiegend an den im Asset Management üblichen einmalbezogenen Vergütungen. Hier lag der Umsatz bei 2,2 Mio. Euro gegenüber 4,8 Mio. Euro im Vorjahr. Geringeren Erträgen aus dem Projektentwicklungsgeschäft im Partnerschaftsmodell standen höhere Umsätze im Center Management und gesteigerte Akquisitionsgebühren gegenüber. Der Umsatz im Property Management legte leicht zu, um 1,9 Prozent auf 4,23 Mio. Euro. Diese stabile Entwicklung ergab sich aus einem im Jahresvergleich konstanten Durchschnittsvolumen des betreuten Immobilienvermögens. Im Fonds Management ging der Umsatz um 0,37 Mio. Euro auf 1,58 Mio. Euro zurück. Der Bereich hat im vergangenen Jahr die erforderlichen Strukturen aufgebaut, um das institutionelle Fondsvolumen aus dem HAHN FCP zukünftig professionell steuern zu können. Durch die erfolgreiche Platzierung des Startportfolios vom HAHN FCP werden die Fonds-Management-Gebühren bereits in 2009 deutlich steigen.

Das operative Ergebnis des Geschäftsbereichs Management reduzierte sich auf 0,84 Mio. Euro. Im Vorjahr lag das Ergebnis aufgrund höherer erfolgsabhängiger Erträge bei 5,90 Mio. Euro.

Im Geschäftsbereich Investment, der die Co-Investments mit den institutionellen Partnern beinhaltet, erhöhten sich die Umsatzerlöse auf 14,90

Mio. Euro (Vorjahr: 2,51 Mio. Euro). Die Veräußerung der Co-Investment-Anteile am JV mit Capital & Regional plc. führte zu Umsatzerlösen von 11,47 Mio. Euro. Darin enthalten sind realisierte Wertzuwächse des Eigenkapitalanteils von rund 4 Mio. Euro. Das Gemeinschaftsportfolio mit der MEAG vergrößerte sich auf ein Investitionsvolumen von 253 Mio. Euro. Neu in das Co-Investment-Portfolio aufgenommen wurde der HAHN FCP. Hier beteiligte sich die Hahn Gruppe zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahr mit einem Eigenkapitalanteil von 6,4 Mio. Euro. Das Portfolio mit eigenen Investments blieb unverändert bei einem Investitionsvolumen von rund 49 Mio. Euro. Die Mieterlöse erhöhten sich um 36,9 Prozent auf 3,43 Mio. Euro. Das operative Ergebnis lag mit 7,65 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahreswert (2,11 Mio. Euro). Im Finanzergebnis sind Beteiligungserträge von 1,94 Mio. Euro enthalten.

Ausblick – Fundamentaldaten stimmen positiv

Die Hahn Gruppe rechnet auch in 2009 mit einem anhaltend schwierigen Umfeld. In der zweiten Jahreshälfte erwarten wir aber eine leichte Erholung an den Kredit- und Immobilienmärkten, die sich in günstigeren Finanzierungsbedingungen und stabilen bis abwärts gerichteten Ankaufsrenditen manifestieren sollte. Bei Handelsimmobilien des Core Segments sehen wir bereits heute vielversprechende Stabilisierungstendenzen.

Für die Finanzierungstätigkeit der Hahn Gruppe erwarten wir auch in 2009 keine größeren Einschränkungen. Unsere Anlagevehikel im institutionellen und privaten Bereich haben einen hohen Eigenkapitalanteil.

Bernhard Schoofs: „Die Fundamentaldaten des Segments großflächiger Einzelhandelsimmobilien sind in Deutschland unverändert intakt. Dies belegt das anhaltende Interesse institutioneller und privater Anleger, die weiterhin gedämpft optimistische Einschätzung des Einzelhandels und eine stabile Konsumhaltung, insbesondere bei Lebensmitteln. In diesem Umfeld ergeben sich gute Chancen, bei einem Fokus auf konservative Immobilien mit langfristig gesicherten Cashflows. Mit der Gründung des HAHN

FCP haben wir im vergangenen Jahr die Voraussetzungen geschaffen, die derzeitigen Marktchancen auch wahrnehmen zu können. Für die Hahn Gruppe bedeutet der vollzogene Ausbau der gemanagten Investmentvehikel eine noch stärkere Fokussierung unseres Geschäftsmodells auf gesicherte bzw. wiederkehrende Managementenerträge. Daraus sollte - sofern sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechend unserer Annahmen entwickeln - schon in 2009 eine Rückkehr zu nachhaltiger Profitabilität und eine geringere Abhängigkeit von Einmalerträgen resultieren.“

Der Geschäftsbericht 2008 ist im Internet unter www.hahnag.de verfügbar.

Hahn Gruppe

Die Hahn Gruppe ist seit über 25 Jahren Immobilienspezialist für den Einzelhandel. Mit einer verwalteten Mietfläche von rund 1,3 Mio. qm an etwa 150 Standorten und einem betreuten Vermögen von über 2 Mrd. Euro ist die Hahn Gruppe der deutsche Marktführer im Management von großflächigen Einzelhandelsimmobilien. Hahn erschließt mit umfassenden Asset-, Property- und Fonds-Managementleistungen für private und institutionelle Investoren alle Ertragsquellen und Wertsteigerungspotenziale rund um die Immobilie und betätigt sich zusätzlich als Investor. Die Hahn Gruppe ist an allen deutschen Wertpapierbörsen gelistet. Weitere Informationen unter www.hahnag.de

Kontakt

Hahn Gruppe
Marc Weisener
Investor Relations / Presse
Buddestr. 14
51429 Bergisch Gladbach
Tel.: 02204-94 90-118
Fax: 02204-94 90-139
Email: mweisener@hahnag.de