

Geschäftsbericht 2019

 Konzernlagebericht
Konzernabschluss



4	Brief an die Aktionäre
6	Bericht des Aufsichtsrats
10	Konzernlagebericht 2019
28	Konzernabschluss 2019
29	Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2019
30	Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019
32	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
33	Konzernkapitalflussrechnung
34	Konzernanhang 2019
92	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
96	Kurzfassung des Einzelabschlusses nach HGB
97	Gewinn- und Verlustrechnung
97	Mehrjahresübersicht des Konzerns
99	Impressum

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Freunde und Partner unseres Unternehmens, die Hahn Gruppe hat ihre gute Geschäftsentwicklung 2019 planmäßig fortgesetzt. In einem günstigen Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld konnte das Konzernergebnis gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden.

Deutlich mehr Eigenkapital eingeworben

Die Hahn-Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH legte 2019 insgesamt drei neue Alternative Investmentfonds (AIF) auf. Dies ermöglichte es uns, im Jahresverlauf rund 445 Mio. Euro Eigenkapital von institutionellen Investoren sowie privaten Anlegern einzusammeln. Dieser Platzierungserfolg hat die bisherige Bestmarke aus dem Jahr 2016 um rund 79 Prozent übertroffen. Wir haben uns dabei konsequent auf eine hohe Immobilienqualität, aussichtsreiche Vermietungskonzepte und attraktive Regionalmärkte fokussiert. Dies wurde von den Anlegern honoriert. Zu über 60 Prozent wurden die Neuengagements von bestehenden Zeichnern getätigt, worin sich ebenfalls ein besonderes Vertrauensverhältnis ausdrückt.

So wurden im Geschäft mit institutionellen Investoren Zeichnungszusagen über 356 Mio. Euro für einen geschlossenen Spezial-AIF sowie für die beiden offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II und III entgegengenommen. Weitere rund 60 Mio. Euro Eigenkapital wurden im Rahmen eines Club Deals für den HAHN German Mixed Use Fund I von Investoren eingeworben. Im Privatkundengeschäft lag das gezeichnete Eigenkapitalvolumen bei rund 29 Mio. Euro. Dieses entfiel auf einen geschlossenen Publikumsfonds sowie einen als Private Placement aufgelegten geschlossenen Spezial-AIF.



Bei den Immobilienankäufen nutzte die Hahn Gruppe ihre über Jahrzehnte gewachsenen Kontakte zu institutionellen und privaten Immobilieneigentümern. So wurden mehrere Ankäufe „Off-Market“ durchgeführt, d. h. unter Vermeidung eines preistreibenden Bieterverfahrens. Das mit Dritten realisierte Immobilien-Transaktionsvolumen lag dann insgesamt bei rund 546 Mio. Euro und setzte sich aus Immobilienkäufen in Höhe von rund 493 Mio. Euro sowie Immobilienverkäufen in Höhe von rund 53 Mio. Euro zusammen.

Gut aufgestellt für die Zukunft

Nicht nur das Neugeschäft, sondern auch das Bestandsmanagement entwickelte sich sehr zufriedenstellend. Wir haben fortlaufend daran gearbeitet, die führende Marktposition der Hahn Gruppe für die kommenden Jahre zu fördern und zu sichern. Im Fokus standen Projekte, die sich mit Prozessoptimierungen im Management beschäftigen sowie auch mit der umfassenden Digitalisierung von Arbeitsabläufen. Um unsere Leistungsfähigkeit nachhaltig zu stärken, setzen wir zudem auf eine stärkere Ausrichtung an Performance-Kennzahlen. Dabei bauen wir unser Expertenwissen stetig aus, um bei der Entwicklung und der Vermietung unseres Immobilienbestandes mit der zunehmenden Innovationsdynamik Schritt zu halten und eigene Initiativen voranzutreiben.

Die Vermietungsleistung belief sich auf 93.000 m² (Vorjahr: 120.000 m²). Daraus resultiert eine stabile Vermietungsquote von über 98 Prozent im Immobilienportfolio. Das verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich per Ende Dezember 2019 auf 3 Mrd. Euro (Vorjahr: 2,8 Mrd. Euro).

Profitables Wachstum

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren (19,5 Mio. Euro) lagen um 0,7 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür waren vor allem gestiegene Asset-Management-Gebühren. Das Konzernergebnis nach Steuern lag mit 5,5 Mio. Euro nochmals über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 5,0 Mio. Euro) und bewegte sich innerhalb der im Vorjahresbericht prognostizierten Bandbreite. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf 0,42 Euro (Vorjahr: 0,38 Euro). Der Hauptversammlung wird die Zahlung einer stabilen Dividende von 0,23 Euro je Stückaktie (Vorjahr: 0,23 Euro je Aktie) vorgeschlagen.

Stabil hohe Anlegernachfrage erwartet

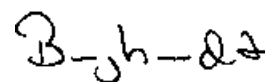
Der Konzern befindet sich nach unserer Auffassung in einer guten wirtschaftlichen Ausgangsposition, um bestehende und zukünftige Verpflichtungen zu erfüllen und seine strategischen Ziele zu erreichen. Wir rechnen mit einer stabil hohen Nachfrage institutioneller Investoren und privater Anleger nach unseren Immobilienfondsprodukten.

Aufgrund der im ersten Quartal eingetretenen Corona-Pandemie haben sich die Aussichten für die deutsche Wirtschaft allerdings eingetrübt. Da die weitere Entwicklung dieser weltweiten Krisensituation Ende März noch nicht absehbar ist, führt dies zu einer erhöhten Prognoseunsicherheit.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeitern für ihr großes Engagement, ihre Innovationsbereitschaft und ihre Begeisterung für die unternehmerischen Herausforderungen. Ihnen, unseren Aktionären und Geschäftspartnern danken wir für das in uns gesetzte Vertrauen. Wir freuen uns, wenn Sie uns auch zukünftig auf unserem Weg begleiten würden.



Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender



Jörn Burghardt
Mitglied des Vorstands

Bergisch Gladbach im März 2020

Bericht des Aufsichtsrates der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2019 an die Hauptversammlung

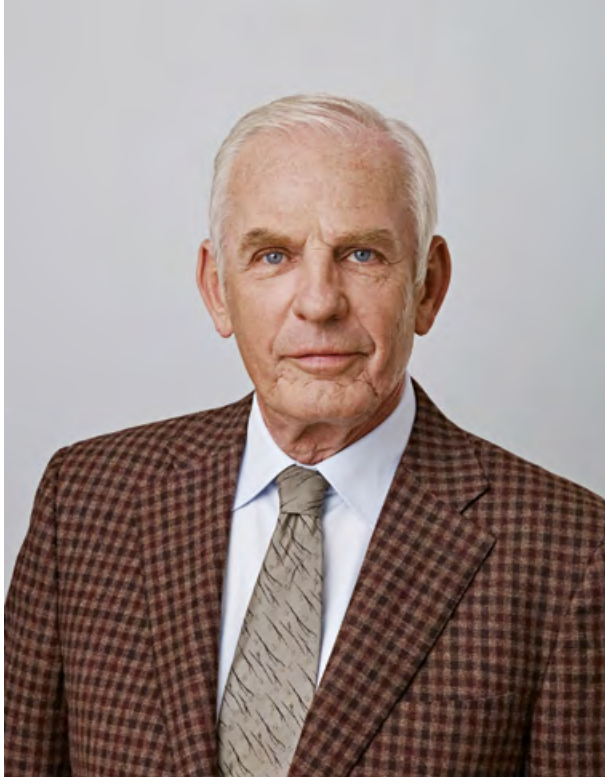
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
das Geschäftsjahr 2019 verlief sehr erfolgreich; wir konnten an die positive Entwicklung der vergangenen Jahre anknüpfen.

Auch im Berichtsjahr 2019 ist der Aufsichtsrat seinen ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben nachgekommen und hat die Arbeit des Vorstands kontinuierlich überwacht und ihn regelmäßig beraten.

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über wichtige Fragen und Ergebnisse der Geschäfts- und Risikoentwicklung der Gesellschaft sowie über deren Lage und Strategie unter Einbeziehung der wesentlichen Konzerngesellschaften. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen unmittelbar eingebunden, die für die Gesellschaft von grundlegender Bedeutung waren; er fasste die ihm nach Gesetz oder Geschäftsordnung obliegenden Beschlüsse nach eingehender Prüfung der Informationen und vorgelegten Unterlagen des Vorstands. Ich selbst stand im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand und habe mich mit ihm über aktuelle Themen der Geschäftspolitik ausgetauscht.

Im Berichtsjahr 2019 fanden insgesamt sieben Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon vier ordentliche Sitzungen vor Ort und drei Sitzungen, die als Telefonkonferenzen abgehalten wurden. Zwei Beschlussfassungen erfolgten im schriftlichen Umlaufverfahren.

Turnusmäßig behandelten wir in den ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats jeweils die Geschäftsentwicklung des vergangenen Quartals und deren Fortführungsprognose, Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung, die Entwicklung des Beteiligungsmanagements sowie die Risikoentwicklung und die Liquiditätsplanung. Darüber hinaus informierte uns der Vorstand auch regelmäßig über den jeweiligen Stand des Vertriebs der einzelnen Fondsvehikel und über die beabsichtigten Akquisitionen von Einzelhandels- und Mixed-Use-Immobilien. Bei Überschreitung der nach der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats festgelegten Größenordnung erfolgte jeweils eine Beschlussfassung des Aufsichtsrats, falls Immobilien oder Anteile an Immobilien-gesellschaften zunächst unmittelbar oder mittelbar von der Gesellschaft erworben werden sollten, um sie für den späteren Fondsvertrieb vorzuhalten oder sie zu veräußern. So stimmte der Aufsichtsrat in einer Telefonkonferenz am 30. Januar 2019 dem Erwerb von Gesellschaftsanteilen an der Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. KG, in einer weiteren Konferenz am 25. Februar 2019 dem Erwerb eines Fachmarktzentrums in Landstuhl, in seiner Sitzung am 19. September 2019 dem Erwerb von Gesellschaftsanteilen an der Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG sowie in einer Konferenz am 18. Dezember 2019 dem Erwerb eines SB-Warenhauses in Langenfeld zu.



Dr. Eckart John von Freyend
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat befasste sich auch mit Geschäften zwischen der Gesellschaft bzw. ihren Tochterunternehmen einerseits und mit Organen bzw. der ihnen nahestehenden Personen andererseits. Im Interesse der Gesellschaft stimmte der Aufsichtsrat unter Prüfung der Marktüblichkeit der Übertragung von Anteilen an Fondsgesellschaften unter Beteiligung von Herrn Michael Hahn sowie dem Abschluss einer Vertriebsvereinbarung und eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit einer ihm nahestehenden Gesellschaft zu. Weiterhin gestattete er die Gewährung von Darlehen, an denen Organe beteiligt waren. Zu den Einzelheiten wird auf den Geschäftsbericht unter IX.1. verwiesen.

Am 04. April 2019 fand die Bilanzsitzung in Anwesenheit der Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main (= „PwC“), statt. Der Aufsichtsrat erörterte und billigte den jeweils von PwC geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahres- und Konzernabschluss sowie die Lageberichte. Damit wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 festgestellt. Neben den turnusmäßigen Themen verabschiedete der Aufsichtsrat in dieser Sitzung die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats zu den Gegenständen der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2019. Unmittelbar vor der Hauptversammlung am

23. Mai 2019 fand eine Aufsichtsratssitzung statt, in der der Aufsichtsrat die Themen zur anstehenden Agenda sowie eine Entscheidung über die vom Vorstand vorgeschlagene Veräußerung einer Immobilie in Köln-Marsdorf traf.

In der Sitzung am 19. September 2019 berichtete der Vorstand über den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019 und die weitere Prognose. Schließlich legte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2019 die Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2019 fest und stimmte der vom Vorstand vorgelegten Planung zu.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2019

Der jeweils zum 31. Dezember 2019 nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs (HGB) vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie der freiwillig nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht wurden vom Abschlussprüfer, PwC, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat in einer Telefonkonferenz am 26. März 2020 unter Teilnahme des Abschlussprüfers über die Abschlussunterlagen und die Prüfberichte beraten. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung, insbesondere über seine Feststellungen zur Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, und stand dem Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernjahresabschlusses sowie des Konzernlageberichts hat der Aufsichtsrat keine Einwände erhoben und den Jahres- und den Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat auch den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und wird gemeinsam mit dem Vorstand der Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,23 Euro je Stückaktie vorschlagen.

Abhängigkeitsbericht 2019

PwC hat den Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019 über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (= „Abhängigkeitsbericht“) geprüft. Der Abschlussprüfer hat zu diesem Bericht folgenden Bestätigungsvermerk erteilt: „Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Aufsichtsrat hat sich auf Basis eigener Prüfung dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer angeschlossen. Einwände gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlussfolgerung des Vorstands wurden durch den Aufsichtsrat nicht erhoben.

Wechsel in den Gremien

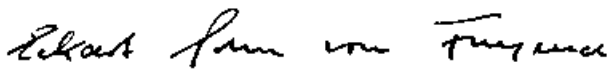
Im Aufsichtsrat und im Vorstand gab es im Berichtsjahr 2019 personelle Veränderungen. Herr Jörn Burghardt trat am 1. Januar 2019 seine neue Aufgabe als Mitglied des Vorstands an. Herr Kuhlmann übernahm nach Beendigung der Hauptversammlung am 23. Mai 2019 den Vorstandsvorsitz, während Herr Michael Hahn zum selben Zeitpunkt aus dem Vorstand ausschied und Mitglied des Aufsichtsrats wurde.

Herr Hahn übernahm den Platz von Herrn Helmut Zahn, der mit Wirkung zur Beendigung dieser Hauptversammlung sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt hatte. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sprechen Herrn Zahn ihren besonderen Dank für die gute, langjährige Zusammenarbeit aus.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle nochmals Herrn Hahn für sein großes Engagement und seine herausragenden Dienste als Vorstandsvorsitzender und Unternehmensgründer. Wir sind sehr erfreut, dass Michael Hahn seine wertvollen Erfahrungen nunmehr über den Aufsichtsrat der Gesellschaft zur Verfügung stellt.

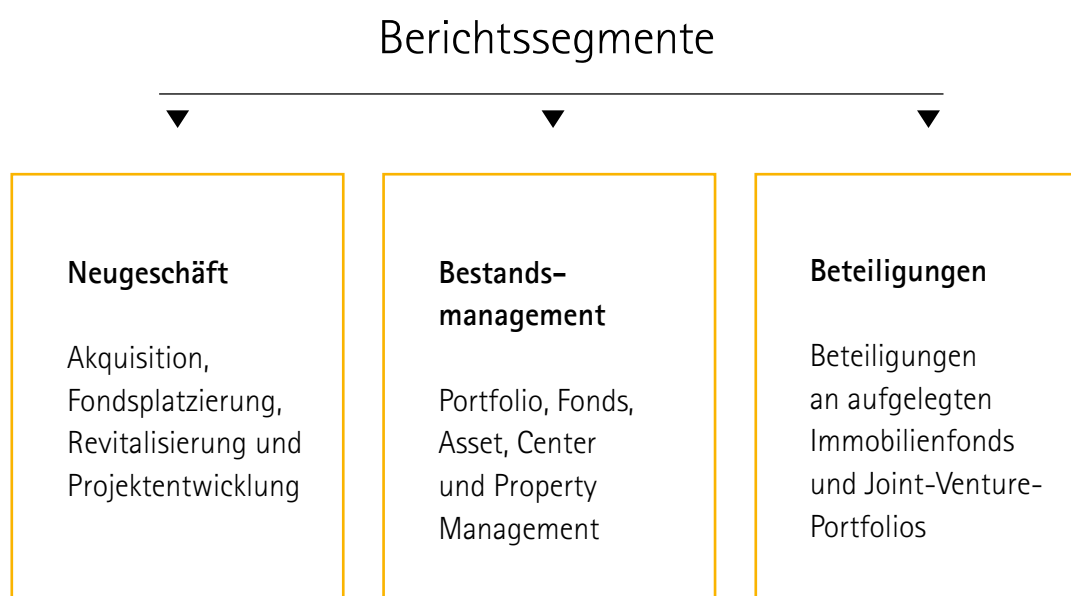
Im Namen des Aufsichtsrats danke ich ebenso den Vorständen und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hahn Gruppe für ihren hohen Einsatz im Geschäftsjahr 2019. Ohne ihr Engagement wäre das gute Jahresergebnis nicht möglich gewesen.

Für den Aufsichtsrat



Dr. Eckart John von Freyend
Vorsitzender

Bergisch Gladbach, 26.03.2020



Konzernlagebericht

2019

I. Grundlagen des Konzerns

1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG oder Gesellschaft), mit Sitz in Bergisch Gladbach, ist das Holdingunternehmen der Hahn Gruppe. Der Konzern ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in großflächige Einzelhandelsimmobilien abdecken.

Die immobiliennahen Tätigkeiten der Gruppe reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien mit Schwerpunkt großflächiger Einzelhandel. Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen decken die Konzeption, die Strukturierung und die Vermarktung von immobilienbasierten Fonds- und Anlageprodukten gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ab. Die Hahn Gruppe übernimmt in Ergänzung das Portfolio bzw. Fonds Management und die Anlegerbetreuung für die aufgelegten Investmentprodukte. Darüber hinaus beteiligt sich der Konzern an aufgelegten Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenskongruenz mit seinen Anlegern zu steigern.

Die Hahn AG nimmt die zentrale Leitungsfunktion der Hahn Gruppe wahr. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen, Informationstechnik, Investor Relations/Marketing/Research und Unternehmensentwicklung. Unter dem Dach der Holding sind am Stichtag drei operative Tochtergesellschaften angesiedelt, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH sowie die HAHN Fonds Invest GmbH. Die vierte operative Tochtergesellschaft, die German Retail Property Management GmbH wurde mit Wirkung zum 30. Juni 2019 auf die HAHN Fonds und Asset Management GmbH verschmolzen. Darüber hinaus besteht eine strategische Betei-

gung an der Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, welche das Portfolio insbesondere um Center-Management-Dienstleistungen erweitert. Die Aufgabenbereiche der Tochtergesellschaften lassen sich den jeweiligen Berichtssegmenten zuordnen.

Daneben existieren weitere, nicht operativ tätige Tochtergesellschaften, die im Konzernanhang aufgeführt werden. Insbesondere zählen dazu die HAHN Beteiligungsholding GmbH, HAHN Beteiligungsholding II GmbH, ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH, ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH und die Anthus Beteiligungs GmbH, über die die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments verwaltet werden. Die Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIFs) in der Form von inländischen geschlossenen oder offenen Publikums und Spezial-AIF. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfoliomanagement und das Risikomanagement von Investmentvermögen zuständig. Die DeWert hat im Jahr 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB erhalten. Mit Datum vom 26. Februar 2016 wurde die Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen durch die BaFin bestätigt.

Die Tochtergesellschaft HAHN Fonds und Asset Management GmbH, mit Sitz in Bergisch Gladbach, bündelt die Fonds- und Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Das Fonds Management beinhaltet die Administration und Steuerung der Investmentvehikel sowie die Anlegerbetreuung. Zum Immobilien Management zählen die Asset Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise Vermietungsaktivitäten sowie die Aufdeckung von Wertsteigerungspotentialen für das Investmentvermögen.

Nach Verschmelzung der German Retail Property Management GmbH deckt die HAHN Fonds und Asset Management GmbH auch das kaufmännische sowie technische Property Management für sämtliche Immobilienobjekte ab, die sich in der Verwaltung befinden.

Ein weiterer Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Revitalisierung bzw. die Neuentwicklung von Immobilien.

Die Wertschöpfungskette wird durch die auf Center Management spezialisierten Tochtergesellschaft Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, mit Sitz in Oberhausen, abgerundet.

Die Akquisition von Handelsimmobilien für die einzelnen Investmentvehikel bzw. Joint Ventures ist Unternehmensgegenstand der Tochtergesellschaft HAHN Fonds Invest GmbH, mit Sitz in Bergisch Gladbach.

2. Berichtssegmente

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

3. Konzernstrategie und Steuerung

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, das verwaltete Immobilienvermögen kontinuierlich auszubauen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managererlösen darstellt. Durch den Ausbau der eigenen Beteiligungen eröffnet sich der Zugang für die Hahn Gruppe zu zusätzlichen Erlösen aus der Vermietung und der Wertoptimierung von Immobilien.

Das interne Steuerungssystem der Hahn Gruppe basiert auf Kennzahlen, die aus einer mehrjährigen, fortlaufend adjustierten Unternehmensplanung abgeleitet werden. Die Planung umfasst die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wie auch nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Als wesentlicher finanzieller Leistungsindikator und damit zur Steuerung des Konzerns dient dem Vorstand das Earnings Before Tax (EBT). Einer besonderen Überwachung unterliegen u.a. die Managementgebühren, der Rohertrag als auch das Transaktionsvolumen sowie das eingeworbene Eigenkapital von Anlegern. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden derzeit zur Konzernsteuerung nicht verwendet.

Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung werden Vorstand und Management über Planabweichungen frühzeitig informiert, um geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung zu ergreifen. Um ebenfalls frühzeitig auftretende Risiken zu erkennen, ist das interne Kontroll- und Risikomanagement der Hahn Gruppe als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem der Hahn Gruppe eingebunden. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind jeweils in einem Handbuch niedergelegt, welches fortlaufend aktualisiert wird.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Wirtschaft konnte in 2019 ihr stetiges Wachstum weiter fortsetzen. In seinem mittlerweile zehnten Jahr hat der Aufschwung allerdings deutlich an Schwung verloren. Insbesondere die internationalen Handelskonflikte und eine Abkühlung der globalen Wirtschaft haben ihre Spuren hinterlassen. So lag das reale Bruttoinlandsprodukt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts saison- und kalenderbereinigt um lediglich 0,6 Prozent über dem Vorjahr (2018: + 1,5 Prozent).

Die deutsche Exportwirtschaft konnte ihrer historischen Rolle als Wachstumslokomotive in 2019 erneut nicht gerecht werden. Preisbereinigt wurden lediglich 0,9 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen exportiert. Bei preisbereinigten Importzuwächsen in Höhe von 1,9 Prozent wurde im Ergebnis ein negativer Außenbeitrag erzielt. Im Gegensatz dazu entwickelten sich die privaten und staatlichen Konsumausgaben sehr erfreulich: Sie nahmen mit 1,6 Prozent bzw. 2,5 Prozent noch stärker zu als im Vorjahr. Positive Impulse für das Wirtschaftswachstum gingen auch von der Investitionstätigkeit aus. In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 Prozent mehr investiert, besonders in den Tief- und Wohnungsbau. Der Arbeitsmarkt zeigte sich unverändert robust. Das Beschäftigungswachstum setzte sich weiter fort, wenngleich auch nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahresdurchschnitt 45,3 Mio. Personen in Deutschland erwerbstätig. Dies ist ein Anstieg um 0,9 Prozent. Altersbedingte demografische Effekte wurden erneut durch eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland überkompensiert. Gemäß den Angaben der Bundesagentur für Arbeit belief sich die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im Dezember 2019 auf 4,9 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr blieb sie damit unverändert.

Die nachhaltig gute Nachfrage nach Arbeitskräften führte vor dem Hintergrund des begrenzten Angebots an Erwerbstätigen zu einer fortgesetzt positiven Entwicklung der Nettolöhne und Gehälter. Die verfügbaren Einkünfte der privaten Haushalte profitierten davon und lagen in 2019 um nominal 2,8 Prozent über dem Vorjahreswert. Die Verbraucherpreise legten lediglich um 1,4 Prozent zu (Vorjahr: 1,8 Prozent). Anders als in den Vorjahren trugen die Lebensmittelpreise, mit einem Anstieg von ebenfalls 1,4 Prozent, diesmal nicht überproportional zur Inflationsentwicklung bei. Der deutsche Einzelhandel profitierte von der positiven Einkommensentwicklung der privaten Haushalte und dem Anstieg der Konsumausgaben. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes setzte der Einzelhandel im Jahr 2019 real 2,7 Prozent bzw. nominal 3,3 Prozent mehr um.

Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erreichte einen Umsatzzuwachs von real 1,2 bzw. nominal 2,1 Prozent. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr real um 3,6 Prozent und nominal um 4,2 Prozent. Das größte Umsatzplus mit real 4,6 Prozent bzw. nominal 4,3 Prozent erzielte die Branche Sonstiger Einzelhandel (zum Beispiel Fahrräder, Bücher). Der Internet- und Versandhandel generierte ein Wachstum von real 8,1 Prozent bzw. nominal 8,2 Prozent.

Gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE belebte sich der deutsche Vermietungsmarkt für Handelsflächen in den deutschen Metropolen. Mit 713 Mietvertragsabschlüssen, die in den Top-7-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und Stuttgart erfasst wurden, nahm die Vermietungsleistung des Jahres 2019 gegenüber dem Vorjahr um vier Prozent zu. Wie in 2019 blieben die Branchen Bekleidung, Gastronomie sowie Lebensmittel/Tabakwaren die stärksten Nachfrager auf dem Einzelhandelsvermietungs- markt. Der Fokus auf Food-Angebote bestätigte den Trend, dass der stationäre Einzelhandel weiter mit Gastronomie aufgewertet wird.

2. Inländischer Immobilieninvestmentmarkt

Im Gesamtjahr 2019 wurden gemäß den Berechnungen von CBRE am deutschen Investmentmarkt 10,1 Mrd. Euro in Einzelhandelsimmobilien investiert. Das Transaktionsvolumen hat sich damit im zweiten Jahr in Folge verringert. Mit einem Rückgang von 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum hat sich die Entwicklung jedoch deutlich verlangsamt. Insbesondere in den deutschen Top-Städten führte eine mangelnde Produktverfügbarkeit zu einem erneuten Sinken des Transaktionsvolumens und setzte damit den Trend der Vorjahre fort. Einzelhandelsimmobilien waren mit einem Anteil von rund 14,8 Prozent unverändert die zweitbegehrteste Anlageklasse am deutschen Markt für Gewerbeimmobilien, gleich nach Büroimmobilien, deren Anteil in 2019 rund 58,6 Prozent betragen hat.

Innerhalb des Handelsimmobilienmarktes waren Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Marktanteil von 44 Prozent (2018: 43 Prozent) erneut das bedeutendste Segment. Vor allem lebensmittelgebundene Objekte profitierten von ihrer Unabhängigkeit vom Online-Handel und wurden stark nachgefragt. Verglichen mit 2018 ist der Anteil von 1A-Einzelhandelsimmobilien in Einkaufsstraßen 2019 am Transaktionsmarkt von 37 Prozent auf 28 Prozent zurückgegangen.

Wie schon 2018 fanden auch 2019 großvolumige Kaufhaus-übernahmen statt, die das Marktgeschehen prägten. Der Anteil von Shopping-Centern am Einzelhandelstransaktionsvolumen stieg 2019 verglichen mit dem Vorjahr von 14 Prozent auf 17 Prozent leicht an.

Offene Immobilien- und Spezialfonds stellten gemäß CBRE auch im Jahr 2019 die größte Käufergruppe dar. Insgesamt erwarben sie Handelsimmobilien mit einem Volumen von 3,3 Mrd. Euro, was einem Anteil von 33 Prozent entsprach. Mit knapp 2,4 Mrd. Euro stellten sie zudem die größte Nettokäufergruppe dar. Mit deutlichem Abstand folgte die Gruppe der Asset- und Fondsmanager mit Immobilienkäufen in Höhe von rund 1,3 Mrd. Euro und einem Anteil von 13 Prozent sowie Versicherungen und Pensionskassen mit 1,1 Mrd. Euro (11 Prozent). Auf Verkäuferseite dominierten Asset- und Fondsmanager sowie Immobilienaktiengesellschaften / REITs mit jeweils gut 2,0 Mrd. Euro und einem Anteil von 20 Prozent das Marktgeschehen. Versicherungen und Pensionskassen sowie Privatinvestoren teilten sich den zweiten Rang mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von jeweils 10 Prozent.

Mit einem marginalen Anstieg von 0,06 Prozent-Punkten auf 3,12 Prozent blieb die Spitzenrendite von 1A-Einzelhandelsimmobilien gemäß CBRE in den Top-7-Städten 2019 weitgehend stabil. Demgegenüber stiegen die Renditen von Shopping-Centern im Jahresverlauf deutlich an. Für Center in A-Standorten stiegen die Renditen im Vorjahresvergleich um 0,2 Prozentpunkte auf 4,00 Prozent, jene für Shopping-Center an B-Standorten gar um 0,5 Prozentpunkte auf 5,00 Prozent. Für Fachmärkte und Fachmarktzentren gingen die Renditen aufgrund der großen Nachfrage um 0,1 Prozentpunkte auf 4,15 Prozent zurück.

3. Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Der Markt für geschlossene Publikums-AIF hat sich gemäß den Erhebungen der Rating Agentur Scope Analysis positiv entwickelt. In 2019 erhöhte sich das prospektierte Angebotsvolumen gegenüber dem Vorjahr um rund 100 Mio. Euro auf 1,2 Mrd. Euro. Das durchschnittliche Eigenkapitalvolumen der 24 neu aufgelegten Publikumsfonds lag bei rund 51 Mio. Euro. Immobilien waren mit einem aufgelegten Eigenkapital in Höhe von 830 Mio. Euro erneut die dominierende Assetklasse. Ihr Anteil am Gesamtmarkt belief sich auf 67 Prozent. Dahinter folgten Investments in Private Equity und Multi-Asset-Fonds, auf die jeweils 27 Prozent bzw. 6 Prozent des aufgelegten Eigenkapitals entfielen.

Die institutionellen Anleger haben ihre Engagements in indirekte Immobilieninvestments gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank in 2019 weiter ausgebaut. So verzeichneten offene Immobilien-Spezialfonds insgesamt Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 12,4 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (10,6 Mrd. Euro) war dies ein nochmaliger Anstieg. Das in deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich per Ende Dezember 2019 auf 120,0 Mrd. Euro und lag damit signifikant über dem Vorjahreswert (102,6 Mrd. Euro).

4. Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die Hahn Gruppe hat in 2019 von einem unverändert günstigen Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld profitiert.

Die Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH legte im Privatkundenbereich zwei geschlossene Fonds mit einem Investitionsvolumen von 53,3 Mio. Euro erfolgreich auf. Von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren wurde Eigenkapital in Höhe von rund 445 Mio. Euro eingeworben. Das im Privatkundengeschäft gezeichnete Eigenkapital belief sich auf rund 29 Mio. Euro. Im Geschäft mit institutionellen Investoren wurden Zeichnungszusagen über 416 Mio. Euro entgegengenommen. Das Immobilienankaufsvolumen für institutionelle Investmentvermögen betrug in 2019 570 Mio. Euro, wovon 493 Mio. Euro aus fremdverwalteten Beständen resultierten und 77 Mio. Euro aus dem eigenen Verwaltungsbestand. Das verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich auf rund 3,0 Mrd. Euro.

Im Bereich des Asset-Managements wurden Immobilienobjekte mit einem Gesamtvolumen von 53 Mio. Euro an Dritte veräußert. Außerdem wurde durch Neu- und Nachvermietungen sowie bauliche Maßnahmen eine gezielte Aufwertung des Immobilienbestands angestrebt. Diese Maßnahmen sichern langfristig stabile Ausschüttungen im verwalteten Investmentvermögen.

Zu der guten Ergebnisentwicklung des Konzerns haben sowohl der Unternehmensbereich Neugeschäft, als auch das Bestandsmanagement beigetragen. Das Konzernergebnis nach Steuern lag voll im Plan bzw. innerhalb der im Geschäftsbericht 2018 prognostizierten Ergebnisbandbreite. An dieser Stelle wird auf die Erläuterungen der Ertragslage verwiesen, in der eine detaillierte Abweichungsanalyse vorgenommen wird.

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Ertragslage Konzern

Das Konzernergebnis nach Steuern lag mit 5,5 Mio. Euro nochmals über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 5,0 Mio. Euro) und bewegte sich innerhalb der im Vorjahresbericht prognostizierten Bandbreite. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf 0,42 Euro (Vorjahr: 0,38 Euro).

Das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien beträgt im Geschäftsjahr 2019 8,3 Mio. Euro. Maßgeblich zu dem Ergebnis trugen die Auflage von zwei geschlossenen Privatkundenfonds sowie die Vermittlung von Immobilienvermögen in einer Größenordnung von rund 570 Mio. Euro an durch die DeWert verwaltete institutionelle Investmentvermögen bei.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren (19,5 Mio. Euro) lagen um 0,7 Mio. Euro über Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür waren vor allem von 2,8 Mio. Euro auf 3,4 Mio. Euro gestiegene Asset-Management-Gebühren. Die aus dem Aufbau des verwalteten Vermögens im institutionellen Bereich, welches mit seinen Mehrobjektfonds einen besonderen Bedarf für zusätzliche Serviceleistungen, insbesondere im Portfolio Management aufweist, resultierenden zusätzlichen laufenden Portfolio- und Property-Managementgebühren wirkten sich im Berichtsjahr nur zeitanteilig aus, da die Anbindung der verwalteten Bestände überwiegend erst im letzten Quartal 2019 erfolgte.

Der Rückgang der sonstigen Umsatzerlöse um - 2,2 Mio. Euro auf 2,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr resultierte aus geringeren Mieteinnahmen im Berichtsjahr (- 1,3 Mio. Euro auf 1,7 Mio. Euro) sowie Projektentwicklungsgebühren (- 0,9 Mio. Euro auf 0,2 Mio. Euro) für die Betreuung von Revitalisierungsmaßnahmen bei Immobilienobjekten. Die Mieterträge fallen während der Haltephase von Objekten an, die als Publikums-AIFs aufgelegt werden und unterliegen damit Schwankungen. Analog dazu verhalten sich grundsätzlich die mit den Objekten im Zusammenhang stehenden Betriebs- sowie Immobilienfinanzierungskosten. Revitalisierungsmaßnahmen erfolgten im Berichtsjahr an Liegenschaften in Garbsen und Husum.

Der laufenden Ergebnisse aus den Anteilen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen liegen mit 1,4 Mio. Euro leicht über dem Vorjahr (1,3 Mio. Euro). Zu berücksichtigen ist jedoch, dass in 2019 Abschreibungen in Höhe von insgesamt 0,7 Mio. Euro auf die Anteile vorgenommen wurden, die im Finanzergebnis ausgewiesen werden.

Die Erträge aus Ausschüttungen belaufen sich im Geschäftsjahr 2019 auf 7,0 Mio. Euro und liegen damit um 5,5 Mio. über dem Vorjahr. Der Anstieg steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Liegenschaft in Fulda und anschließender Auskehrung des Vermögens an die Gesellschafter. In Abhängigkeit der verfolgten Portfolio-Strategie und den dementsprechenden Anteilstransaktionen können die Erträge aus Ausschüttungen jährlich stärker variieren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (1,7 Mio. Euro) beinhalten vorrangig Erträge aus Weiterbelastungen (1,1 Mio. Euro), denen in gleicher Höhe sonstige betriebliche Aufwendungen gegenüberstehen. Der Rückgang zum Vorjahr (- 0,7 Mio. Euro) ist insbesondere auf die Auflösung einer in Vorjahren erfassten Verbindlichkeit aus einer Verpflichtung zur rechtlichen Umwandlung eines Investmentvermögens zurückzuführen. Die Obliegenheit des wirtschaftlichen Ausgleichs der aus der Umwandlung resultierenden Steuerlast ist durch den Abverkauf der immobilienführenden Gesellschaft aus dem Investmentvermögen im Geschäftsjahr 2018 erloschen.

Die Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen sanken vor allem infolge geringerer Inanspruchnahmen von Leistungen Dritter um -1,6 Mio. Euro auf 3,5 Mio. Euro.

Der Rohertrag erhöhte sich damit um 3,3 Mio. Euro bzw. 9,9 Prozent auf 36,5 Mio. Euro.

Der Anstieg des Personalaufwands im Konzern auf 14,7 Mio. Euro (Vorjahr: 14,4 Mio. Euro) ist neben einem leichten Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl im Wesentlichen auf qualifiziertere Nachbesetzungen und Gehaltssteigerungen zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen trotz eines Anstiegs von weiterbelasteten Kosten mit 6,8 Mio. Euro um 0,9 Mio. Euro unter dem Vorjahr. Ursächlich sind die sich aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 ergebenden Auswirkungen. Danach hat der Leasingnehmer das Nutzungsrecht aus dem Leasingverhältnis zu aktivieren und eine Leasingverbindlichkeit zu passivieren. Korrespondierend verringern sich die bis 2018 unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen Miet- und Leasingaufwendungen und stattdessen werden Abschreibungsaufwendungen sowie Finanzaufwendungen erfasst. Hinsichtlich einer detaillierten Auswirkungsanalyse wird auf den Konzernanhang Abschnitt II. 5.1. verwiesen.

Der Anstieg der Abschreibungsaufwendungen (+ 1,6 Mio. Euro auf 2,4 Mio. Euro) ist neben dem aus der Erstanwendung des IFRS 16 resultierenden Effekt (+ 1,0 Mio. Euro) auf außerplanmäßige Abschreibung von immateriellen Vermögenswerten in Höhe von 0,6 Mio. Euro zurückzuführen.

Das Finanzergebnis verringert sich gegenüber dem Vorjahr um - 0,3 Mio. Euro auf - 3,2 Mio. Euro. Ursächlich hierfür waren vor allem die Ergebnisbelastungen durch Wertänderungen von Anteilen an Immobilienfonds, Beteiligungen und Anteilen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (per Saldo - 0,5 Mio. Euro, Vorjahr 0,0 Mio. Euro) sowie das Zinsergebnis, das sich um - 0,4 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr auf - 2,7 Mio. Euro verringerte. Die maßgeblich zum negativen Finanzergebnis beitragenden Finanzaufwendungen (2,8 Mio. Euro) beinhalten vor allem Zinsen für Geschäftspartnerdarlehen, Zinsen aus Objektfinanzierungen während der Haltephase sowie erstmals seit 2019 aus Leasingverbindlichkeiten. Gegenläufigen Einfluss hatten die geringeren, den Minderheitsgesellschaftern aus vollkonsolidierten Objektgesellschaften für 2019 zustehenden Ergebnisanteile (+ 0,7 Mio. Euro).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern konnte auf 9,2 Mio. Euro (Vorjahr: 7,3 Mio. Euro) gesteigert werden.

2. Ertragslage Segmente

2.1. Neugeschäft

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

In 2019 konnte die Hahn Gruppe Eigenkapital in Höhe von rund 445 Mio. Euro (Vorjahr: 78 Mio. Euro) von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren einwerben. Dabei entfielen Zeichnungszusagen über 29 Mio. Euro auf Privatanleger (Vorjahr: 28 Mio. Euro) und rund 416 Mio. Euro (Vorjahr: 50 Mio. Euro) auf institutionelle Investoren. Das mit Dritten realisierte Immobilien-Transaktionsvolumen lag bei rund 546 Mio. Euro und setzte sich aus Immobilienkäufen in Höhe von rund 493 Mio. Euro sowie Immobilienverkäufen in Höhe von rund 53 Mio. Euro zusammen.

Im Geschäftsjahr 2019 hat die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH im Privatkundenbereich zwei geschlossene AIF mit einem Investitionsvolumen von rund 53 Mio. Euro (Vorjahr: 41 Mio. Euro) aufgelegt, die in ein Fachmarktzentrum bzw. SB-Warenhaus und Gartenmarkt investieren.

Im Geschäft mit institutionellen Investoren wurden für den in 2018 initiierten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II weitere vier Objekte angebunden und für den bestehenden geschlossenen Spezial-AIF – HAHN VZWL – Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG – ein weiteres Objekt in Fulda. Zudem wurde in 2019 ein weiterer offener Spezial-AIF HAHN German Retail Fund III aufgelegt und hierfür Immobilienvermögen von rund 356 Mio. € (15 Objekte) akquiriert. Des Weiteren wurde im Rahmen eines Club Deals die HAHN German Mixed-Use Fund I GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG im Berichtsjahr aufgelegt, die in gemischt genutzte Immobilien mit den Nutzungsarten Einzelhandel, Wohnen, Büro, Gesundheit investiert. Für diesen Fonds konnte in 2019 ein Objekt in Stuttgart-Killesberghöhe gewonnen werden.

Bedingt durch das hohe Transaktionsvolumen erhöhten sich die transaktionsbereinigten Erlöse (Umsatzerlöse abzüglich der damit in Verbindung stehenden Buchwerte der Immobilien und Gesellschaftsanteile) im Segment Neugeschäft von 8,7 Mio. Euro auf 15,4 Mio. Euro.

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 3,3 Mio. Euro auf 7,0 Mio. Euro, womit die im Geschäftsbericht 2018 avisierte Bandbreite von 3,5 bis 4,5 Mio. Euro aufgrund des oberhalb des Planwertes liegenden Einkaufsvolumen für Immobilien deutlich übertroffen werden konnte.

2.2. Bestandsmanagement

Im Segment Bestandsmanagement werden wiederkehrende und einmalige Erlöse aus dem Management des verwalteten Immobilienvermögens erzielt. Wichtige Umsatzbestandteile bilden dabei die Dienstleistungen Portfolio-, Fonds-, Property- und Asset-Management.

Zum 31. Dezember 2019 lag das von der Hahn Gruppe verwaltete Immobilienvermögen bei rund 3,0 Mrd. Euro.

In 2019 wurden Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von rund 53 Mio. Euro aus dem Verwaltungsbestand extern veräußert sowie rund 139 Mio. Euro zur Weiterplatzierung zurückgekauft. Der externe Verkauf der im Eigentum der Hahn Gruppe befindlichen Immobilien führte zu Erlösen von 1,5 Mio. Euro. Die Immobilienveräußerungen sowie fortlaufend initiierte Revitalisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Immobilienbestand steigerten die Qualität des von der Hahn Gruppe gemanagten Immobilienportfolios.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren erhöhten sich von 18,8 Mio. Euro auf 19,5 Mio. Euro. Sie beinhalten überwiegend wiederkehrende Erträge.

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern beläuft sich in 2019 auf 8,0 Mio. Euro (Vorjahr 9,0 Mio. Euro), womit das Segmentergebnis unter der Planzahl von 10 Mio. Euro lag. Ursächlich hierfür ist vorrangig, dass die Anbindung der neuverwalteten Bestände überwiegend erst im letzten Quartal 2019 erfolgte und die wiederkehrenden Management-Erlöse daher in 2019 nur zeitanteilig enthalten sind.

2.3. Beteiligungen

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

In diesem Segment werden vorrangig Erlöse aus Zweitmarkttransaktionen, Gewinne und Verluste aus Anteilen an assoziierten Unternehmen, Erträge aus Ausschüttungen und Wertänderungen von Beteiligungen erfasst. Weiterhin enthält dieses Segment die Finanzaufwendungen aus den zweckbestimmt für Investitionen in Beteiligungen zur Verfügung stehenden Fremdkapitalien.

Das Segmentergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf +/- 0 Mio. Euro und lag somit unterhalb der Bandbreite der im Geschäftsbericht 2018 aufgestellten Prognose von 2,0 bis 3,0 Mio. Euro.

3. Finanz- und Vermögenslage

3.1. Finanzlage

Angaben in TEUR	2019	2018
Periodenergebnis	5.510	5.012
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	16.814	21.059
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.191	-619
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.133	-3.193
Veränderung der liquiden Mittel	13.872	17.247
Stand des Finanzmittelfonds	45.411	31.539

Es handelt sich um eine vereinfachte Abbildung des Cashflows. Für eine detailliertere Abbildung und Zusammensetzung wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen.

Bei einem Periodenergebnis von 5,5 Mio. Euro erzielte der Konzern im Geschäftsjahr einen (positiven) Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 16,8 Mio. Euro (Vorjahr: 21,1 Mio. Euro). Die aus der Platzierung eines geschlossenen Privatkundenfonds resultierenden Mittelzuflüsse erfolgten aufgrund der stichtagsnähe der Abwicklung teilweise erst Anfang 2020.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: -0,6 Mio. Euro) basiert weitgehend aus dem Ankauf und Verkauf von Anteilen sowie Ausschüttungen aus assoziierten Unternehmen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG sowie an andere nicht beherrschende Anteile sowie aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten.

Der Finanzmittelfonds, der sich um 13,9 Mio. Euro auf 45,4 Mio. Euro erhöhte, entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen Flüssigen Mitteln und beinhaltet überwiegend Guthaben bei Kreditinstituten. In dieser Position ist ein Be-

trag von 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro) aufgrund der Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe enthalten.

Die Hahn Gruppe verfügt insgesamt über sechs Kontokorrentlinien von insgesamt 10,7 Mio. Euro. Über 5,7 Mio. Euro kann frei verfügt werden, 5,0 Mio. Euro sind zweckgebunden verwendbar zum Rückkauf von Fondsanteilen an eigens durch die Hahn Gruppe aufgelegten Investmentvermögen. Zum Bilanzstichtag wurde keine der sechs in Anspruch genommen.

3.2. Vermögenslage

Aktiva	31.12.2019 in TEUR	31.12.2019 in %	31.12.2018 in TEUR	31.12.2018 in %
Immaterielle Vermögenswerte	2.586	1,4	3.428	3,3
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0,3	591	0,6
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	25.374	13,8	26.917	26,1
Sachanlagen, Finanzanlagen, sonstige langfristige Vermögenswerte und sonstige Vermögen	18.092	9,9	15.440	15,0
Vorräte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	79.858	43,5	15.346	14,9
Forderungen und flüssige Mittel	57.120	31,1	41.352	40,1
Bilanzsumme	183.621	100	103.074	100

Passiva	31.12.2019 in TEUR	31.12.2019 in %	31.12.2018 in TEUR	31.12.2018 in %
Eigenkapital	50.964	27,8	48.885	47,4
Langfristige Schulden	55.071	30,0	8.005	7,8
Kurzfristige Schulden	77.587	42,2	46.183	44,8
Bilanzsumme	183.621	100	103.074	100

Zum Stichtag erhöhte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 80,5 Mio. Euro auf 183,6 Mio. Euro.

Während die langfristigen Vermögenswerte mit insgesamt 46,6 Mio. Euro (Vorjahr 46,4 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau liegen, trugen insbesondere ein gestiegener Bestand an Vorratsimmobilien (63,5 Mio. Euro, Vorjahr 4,9 Mio. Euro) sowie höhere liquide Mittel (45,4 Mio. Euro, Vorjahr 31,5 Mio. Euro) zu dem Anstieg der Aktiva bei. Die Bestanderhöhung der Vorratsimmobilien ist auf den Erwerb von Objekten in Olpe und Langenfeld zurückzuführen, die für eine Platzierung als Publikums-AIF vorgesehen sind.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 belief sich das Eigenkapital auf 51,0 Mio. Euro (Vorjahr: 48,9 Mio. Euro). Dem in 2019 erwirtschafteten Konzernergebnis von 5,5 Mio. Euro stehen Dividendenausschüttung an Gesellschafter der Hahn AG sowie nicht beherrschende Anteile in Höhe von insgesamt 3,1 Mio. Euro gegenüber. Bedingt durch die deutlich gestiegene Bilanzsumme verringerte sich die Eigenkapitalquote auf 27,8 Prozent (Vorjahr: 47,4 Prozent).

Der Anstieg der langfristigen Schulden resultiert vor allem aus einer Umgliederung im Vorjahr im kurzfristigen Bereich ausgewiesener Darlehen von Geschäftspartnern (27 Mio. Euro). In 2019 wurden die Darlehen langfristig verlängert und um 9 Mio. Euro aufgestockt.

Die kurzfristigen Schulden enthalten die in 2020 fällige Kaufpreiszahlung für die in 2019 erworbene Liegenschaft in Langenfeld. Die Refinanzierung dieser Kaufpreiszahlung erfolgt zum überwiegenden Teil durch die Aufnahme eines langfristigen Bankdarlehens.

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Das Finanzmanagement der Hahn Gruppe erfolgt zentral durch die Holdinggesellschaft. Es schließt alle Konzernunternehmen ein, an denen die Hahn AG direkt oder indirekt eine Beteiligung von mehr als 50 Prozent hält. Das Finanzmanagement wird im Rahmen der maßgeblichen Gesetze und der internen Grundsätze und Regeln ausgeübt. Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherung der Liquidität und finanziellen Stabilität des Konzerns. Wichtiger Bestandteil ist eine fortlaufende Berichterstattung im Rahmen des Risikomanagements, welches durchgehend praktiziert wird. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgt grundsätzlich fristenkongruent zu den geplanten Halteperioden. Die Immobiliendarlehen werden dabei in der Regel auf Objektebene abgeschlossen. Die mittelfristige Finanzplanung erfolgt mithilfe einer integrierten Planungssoftware auf Basis der Jahresplanungen der operativen Bereiche.

Kapitalstruktur

Eine solide Kapitalstruktur ist die Grundlage des nachhaltigen Geschäftserfolges. Ziel ist eine ausreichende Mittelausstattung für die laufende operative Tätigkeit, die auch aus regelmäßigen Immobilienankäufen und Fondsplatzierungen besteht. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Jahresende 2018 auf 51,0 Mio. Euro erhöht. Der Anstieg begründet sich im Wesentlichen in der positiven Ertragslage. Vor dem Hintergrund einer stichtagsbedingt ausgeweiteten Bilanzsumme ist die Eigenkapitalquote auf 27,8 Prozent (Vorjahr: 47,4 Prozent) gesunken. Bereinigt um die stichtagsbedingt ausgewiesenen Vorratsimmobilienbestände beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 42,4 Prozent (Vorjahr 49,8 Prozent).

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von mindestens 40 Prozent an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset- und Investmentmanagers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit des Konzerns. Zugleich ermöglicht die Orientierung an diesem Mindestwert die notwendige Kapitalstärke, um unter Inkaufnahme einer vorübergehenden Bilanzverlängerung zusätzliche Ertragschancen wahrnehmen zu können.

Kapitalstruktur	31.12.2019 in TEUR	31.12.2019 in %	31.12.2018 in TEUR	31.12.2018 in %
Eigenkapital	50.964	30,0	48.885	54,0
Langfristige Finanzschulden	49.709	29,3	2.859	3,2
Kurzfristige Finanzschulden	69.103	40,7	38.806	42,9
Finanzschulden gesamt	118.812	70,0	41.666	46,0
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	169.776	100	90.551	100
Liquide Mittel	45.411	26,7	31.539	34,8

4. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Hahn Gruppe hat aufgrund des hohen Neugeschäftsvolumen ihre gute Geschäftsentwicklung in 2019 fortgesetzt. Das Konzernergebnis nach Steuern lag mit 5,5 Mio. Euro in der Mitte der prognostizierten Bandbreite von 5 bis 6 Mio. Euro.

Von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr Eigenkapital in Höhe von rund 445 Mio. Euro eingeworben. Das verwaltete Immobilienvermögen stieg auf 3,0 Mrd. Euro. Begünstigt durch das in 2019 erzielte Neugeschäftsvolumen konnten eine gute Grundlage für die Steigerung von wiederkehrenden Managementgebühren gelegt werden. Trotz des signifikanten Neugeschäftes waren Einmalerträge für die nochmals verbesserte Ergebnisentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr von Bedeutung.

Das vergangene Wirtschaftsjahr wurde genutzt, um die Organisation und deren Leistungsfähigkeit weiter zu entwickeln. So wurde weiterhin verstärkt der Fokus auf die Prozessoptimierung und Digitalisierung von Arbeitsabläufen gelegt.

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

IV. Mitarbeiter

Leistungsfähige und kompetente Mitarbeiter sind die wichtigste Grundlage für den Erfolg der Hahn Gruppe. Indem neue Talente gewonnen und langfristig an das Unternehmen gebunden werden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investmentmanager für Handelsimmobilien in Deutschland. Die Hahn Gruppe setzt dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen mit einschließt. Die angebotenen Fortbildungsmodule beinhalten die fachliche und persönliche Weiterbildung der Mitarbeiter und variieren in einer Bandbreite, die von eintägigen Inhouse-Schulungen bis hin zu mehrjährigen, international durchgeführten Postgraduierten-Programmen reicht.

Um ein starkes Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit dem Unternehmen zu schaffen, verfügt die Hahn Gruppe über ein Unternehmensleitbild, welches kontinuierlich umgesetzt wird. Wichtiger Ansatzpunkt des kulturellen Selbstverständnisses ist der Fokus auf „Wertarbeit“. Zur Erreichung dieses Anspruchs fordert das Unternehmen von jedem Einzelnen ein hohes Qualitätsbewusstsein bei seinem Handeln ein, und bietet im Gegenzug ein motivierendes Arbeitsumfeld und eine Vielzahl von Förderungsmöglichkeiten.

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich 156 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter im Konzern tätig (Vorjahr: 153 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter). Im vergangenen Jahr haben drei Auszubildende ihre Ausbildung abgeschlossen, zwei Beschäftigte befinden sich noch in der Ausbildung.

V. Nachhaltigkeit

Umweltthemen

Die Berücksichtigung von Umweltfaktoren auf Einzelobjektebene erfolgt sowohl im Rahmen des Ankaufsprozesses als auch während des laufenden Managements. So werden bereits in der Phase der technischen Due Diligence Potenziale zur Effizienzsteigerung der Handelsimmobilie identifiziert, bewertet bzw. in die Investition einkalkuliert und als Maßnahme für die anschließende Managementphase festgelegt. Da die Mieter der von der Hahn Gruppe betreuten Handelsstandorte überwiegend große deutsche Konzerne des Lebensmitteleinzelhandels sind, die regelmäßig eigene Nachhaltigkeitsreports veröffentlichen, wird frühzeitig eine gemeinsame Objektstrategie entwickelt. Dabei folgt die Hahn Gruppe der Maßgabe, dass die Berücksichtigung von Umweltfaktoren u. a. die umlegbaren Nebenkosten senkt, so dass der Standort für den Mieter wirtschaftlicher wird und das Mietverhältnis langfristig an Attraktivität gewinnt.

Soziale Themen

Ein erfolgreiches Management von großflächigen Handelsimmobilien erfordert qualifizierte, motivierte und langfristig engagierte Mitarbeiter. Die attraktiven Beschäftigungs- und Vergütungsbedingungen, die die Hahn Gruppe ihren Mitarbeitern anbietet, umfassen neben flexiblen Arbeitszeiten auch Modelle zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Angebote zur fachlichen und personellen Weiterentwicklung sowohl intern als auch im Rahmen externer Fortbildungsmöglichkeiten. Alle Schlüsselpersonen der Hahn Gruppe leben ihren Mitarbeitern einen professionellen, vertrauensvollen und respektvollen Umgang miteinander vor. Soziale Themen werden jedoch nicht nur intern auf Unternehmensebene, sondern auch extern gegenüber den Investoren, Mietern und Geschäftspartnern beachtet. So ist es primäres Ziel der Hahn Gruppe, durch verantwortungsvolles Management die Interessen ihrer Anleger bestmöglich zu vertreten und eine nachhaltig positive Entwicklung des anvertrauten Kapitals sicherzustellen. Die Hahn Gruppe steht aus der gleichen Motivation in einem fortlaufenden partnerschaftlichen Austausch sowohl mit den Mietern als auch mit den Geschäftspartnern. Alle kritischen Aspekte werden von den Mitarbeitern der Hahn Gruppe frühzeitig identifiziert und aktiv adressiert. Die Hahn Gruppe ist sich ihrer Verantwortung als Manager von Nahversorgungszentren im städtischen Bereich bewusst und berücksichtigt dieses Thema im Rahmen der Zusammenstellung des standortspezifischen Mietermixes der Objekte sowie deren laufenden Instandhaltung und Pflege.

Darüber hinaus ist die Hahn Gruppe in verschiedenen sozialen und gesellschaftlichen Projekten tätig. Rund um ihren Hauptsitz in Bergisch Gladbach engagiert sie sich auf vielfältige Art und Weise in institutionalisierten, aber auch in jährlich neu initiierten Projekten. So hat sich die Hahn Gruppe in 2019 und 2020 am „Girls'Day“ beteiligt, dem größten Berufsorientierungsprojekt für Schülerinnen weltweit. Schülerinnen ab der 5. Klasse haben an diesem Mädchenzukunftstag die Möglichkeit, ihre praktischen Fähigkeiten zu erproben und erste Einblicke in die Tätigkeit der Hahn Gruppe zu gewinnen. Daneben bietet die Hahn Gruppe regelmäßig einen Schnuppertag an, an dem bis zu drei Jugendliche die Möglichkeit erhalten, die Hahn Gruppe und insbesondere die DeWert sowie die Branche der großflächigen Einzelhandelsimmobilien kennenzulernen.

Sozialpolitische Aspekte

Innerhalb Deutschlands richtet sich die DeWert als Teil der Hahn Gruppe hinsichtlich sozialpolitischer Aspekte nach den nationalen Gesetzen und Verordnungen. Zudem unterliegt die DeWert durch ihre Tätigkeit für regulierte Immobilienanlageprodukte den Anforderungen des KAGB und deren näherer Ausgestaltung durch die delegierte Verordnung der Kommission vom 19.12.2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU (Level II Maßnahmen) sowie etwaiger hierunter erlassener Verordnungen und Verlautbarungen der BaFin.

VI. Prognose, Chancen- und Risikobericht

1. Chancenbericht

Die Hahn Gruppe nimmt eine führende Position als Asset und Investment Manager von großflächigen Handelsimmobilien am deutschen Markt ein. Der Konzern ist in einer guten Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der unverändert positiven Nachfragesituation in Bezug auf Handelsimmobilien-Investments zu profitieren. In diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Möglichkeiten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chancen- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen- und Risikomanagements kontrollieren und steuern wir fortlaufend das Erschließen neuer Ertragspotenziale, ohne durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien höhere Risiken einzugehen.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2020 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

1.1. Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte hat Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe. Der Ausblick 2020 basiert auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Ausblick des Lageberichts beschrieben.

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

1.2. Chancen durch Portfolioankäufe

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

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

1.3. Chancen bei der Immobilienfinanzierung

Die Immobilienobjekte in unseren Fonds und Co-Investments sind teilweise fremdfinanziert. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen und die Kreditprolongation sind eine wichtige Komponente der kurz- und mittelfristigen Planung. Unsere kurzfristigen Annahmen haben wir im Ausblick 2020 der Lageberichterstattung dargestellt.

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

1.4. Chancen durch neue Partnerschaften

Die zukünftige Ertragskraft der Hahn Gruppe basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Im Ausblick 2020 und in der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien unterstellt.

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

1.5. Chancen durch neue Assetklassen

Der Markt der großflächigen Einzelhandelsimmobilien wird auch im kommenden Geschäftsjahr ein limitierender Faktor sein, so dass möglicherweise die Anbindung von hybriden Investmentvermögen mit ergänzenden Nutzungsarten eine Chance darstellt, da diese das Produktportfolio der Hahn Gruppe ergänzen bzw. abrunden.

2. Risikobericht

2.1. Gesamteinschätzung der Risikosituation

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

Unsere Risikopolitik entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen und den Unternehmenswert zu steigern, wobei wir versuchen, unangemessene Risiken weitestgehend zu vermeiden oder zu steuern. Unser Geschäftsmodell sichert eine weitgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen. In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren.

Zusammenfassend betrachtet hat sich die Risikolage aufgrund der günstigeren Bilanzrelationen und des Abbaus von Risiken gegenüber den Vorjahren tendenziell verbessert. Als erhebliches Risiko wird eine nicht ausreichende Verfügbarkeit geeigneter Immobilien im Segment Neugeschäft angesehen. Die Möglichkeit von Gesetzesänderungen wird ebenfalls als ein erhebliches Risiko für den Konzern angesehen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der erheblichen Risikopositionen nicht verändert.

Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens bzw. des Konzerns gefährdenden Risiken vor. Auch erwartet der Vorstand der Hahn AG derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

2.2. Externe und interne Risiken

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind durchgehend mit Chancen unserer unternehmerischen Tätigkeit verknüpft. Die Risiken wurden im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt und werden stetig im Rahmen eines Risikocontrollings überprüft.

2.3. Umfeld- und Branchenrisiken

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

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Nachmieter vermittelbar sind. Die Hahn Gruppe verfügt über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko, welches für alle Segmente Auswirkungen hätte, entgegenzusteuern. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des aktuellen Umfelds, welches zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt hat.

Die Investmentvermögen für private und institutionelle Anleger stehen im Neugeschäft im Wettbewerb mit einer großen Zahl alternativer Kapitalanlagen. Das Nachfrageverhalten der Anlegergruppen kann sich im Zeitablauf ändern und ist zudem von externen Einflüssen wie etwa dem allgemeinen Zinsniveau abhängig. Durch ihre Innovationsfähigkeit ist die Hahn Gruppe in der Lage Fondsprodukte zu konzipieren, die auf die aktuelle Nachfragesituation zugeschnitten sind. In Verbindung mit unserer langjährig guten Marktposition und einem Ausbau unserer Vertriebsaktivitäten wirken wir möglichen Absatzrisiken entgegen. Zudem werden neue Wege hinsichtlich der Digitalisierung der Vertriebskanäle beschritten.

Der sich beschleunigende technologische Wandel sowie ein dynamisches Wettbewerbsumfeld verlangen fortlaufend nach einer Überprüfung und Anpassung unserer Herangehensweisen und Methoden. Die Offenheit für Innovationen und die Bereitschaft zur Erneuerung sind für die Hahn Gruppe deshalb feste Bestandteile der Unternehmensstrategie. Die gezielte Förderung von Ideen und Verbesserungsvorschlägen durch die Mitarbeiter wird systematisch im Unternehmen gefördert. Doch Innovationen kommen nicht nur von innen, sondern benötigen beständige Impulse aus dem äußeren Umfeld. Deshalb hat die Hahn Gruppe in den letzten Jahren begonnen, Kontakt zu Innovationsplattformen und Startup-Netzwerken aufzunehmen. Wir tauschen im Rahmen der Kollaboration Ideen aus und erhalten Anregungen für die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells.

Der von China ausgehende Ausbruch und die Verbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2, durch den eine Lungenkrankheit ausgelöst werden kann, hat inzwischen weltweite Auswirkungen. Dazu zählen wirtschaftliche Auswirkungen auf Unternehmen und Konzerne, bspw. auf Grund von Einschränkungen in Produktion, Handel, der Erbringung von Dienstleistungen oder auf Grund von Reisebeschränkungen. Es ist heute jedoch noch nicht abschließend zu beurteilen, welche Auswirkungen das neuartige Coronavirus auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die der Hahn Gruppe haben wird. Erst die sprunghafte Ausweitung der Infektion im ersten Quartal 2020 zeigt auf, welche Maßnahmen notwendig sein könnten (Schließung von Betrieben, Behörden und Schulen, Einschränkung der Versammlungs- und Reisefreiheit, Rationierung beim Verkauf bestimmter Waren usw.), um die Ausbreitung einzuschränken. Die Verhängung solcher Maßnahmen wird einen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung in 2020 haben. Neben Verlangsamungen in Genehmigungs- und Auskunftsprozessen, kann es zeitweise zu einer spürbaren Beruhigung im wirtschaftlichen Leben kommen, wodurch sich Verzögerungen z. B. beim Ankauf und der Finanzierung von Objekten, beim Vertrieb von Produkten oder beim Recruitment von neuen Mitarbeitern ergeben können. Die Hahn Gruppe hat eine Reihe von Maßnahmen getroffen, die sicherstellen sollen, dass in der laufenden Verwaltung der ihr anvertrauten Vermögensgegenstände in diesen Fällen keine Schäden eintreten. Es ist allerdings kaum absehbar, welche behördlichen Maßnahmen noch notwendig sind, um eine größere Epidemie abzuwehren. Auf derartige externe Auswirkungen werden wir uns bestmöglich vorbereiten, können allerdings teilweise nur reagieren, da es in Folge der Dimension des Ereignisses keine Präzedenzfälle gibt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass durch die Auswirkungen des Virus nicht alle Maßnahmen zur Erreichung der Ergebnisziele, insbesondere die Erzielung der zur Ergebnisreichung notwendigen Einmalerträge im Neugeschäftssegment, umgesetzt werden können.

2.4. Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die zentrale Abteilung Finanzierung erfasst und überwacht in Zusammenarbeit mit dem Rechnungswesen das Kreditrisiko der Hahn Gruppe sowie der „assets under management“ fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. 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 Hahn Gruppe nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die zu zahlenden Kreditzinsen, die Finanzierungshöhe, die individuelle Kreditmarge der finanzierenden Bank, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über den Marktwert und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Hahn Gruppe in den Segmenten Neugeschäft und Beteiligungen bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben.

2.5. Liquiditäts- und Kreditrisiken

Die Abteilung Finanzierung ist auch für die Finanzierung der Objektgesellschaften verantwortlich. Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten, z.B. die anhaltende Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der Euro-Mitgliedsstaaten und deren Kreditwürdigkeit, könnte Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten haben. Damit würde das Risiko für die Hahn Gruppe in den Segmenten Neugeschäft und Beteiligungen steigen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten. Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Abteilung Finanzen weiterhin ihr Netzwerk aus Banken und alternativen Finanzierungspartnern ausgeweitet und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements, welches in das Portfolio- und Risikomanagement des Investmentvermögens eingebunden ist.

2.6. 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. Mietausfallrisiken, welche Auswirkungen auf den gesamten Konzern hätten, haben deshalb eine untergeordnete Bedeutung für die Risikosituation des Konzerns.

2.7. Risiken der Informationssicherheit

Die eingesetzten Informationstechnologien werden ständig daraufhin überprüft, ob sie eine sichere Abwicklung von EDV-gestützten Geschäftsprozessen gewährleisten und bei Bedarf aktualisiert. Die Weiterentwicklung unserer EDV-Strukturen und Systeme hat eine hohe Priorität, um eine ständige Verfügbarkeit zu gewährleisten.

Um das Risiko von Systemausfällen für den Konzern zu minimieren werden fortlaufend Sicherheits- bzw. Optimierungsmaßnahmen ergriffen, die sich auf die gesamte EDV-Architektur des Konzerns beziehen. So verfügt unsere EDV über Back-up-, Firewall- und Virenschutz-Systeme sowie Zutritts- und Zugriffskontrollsysteme.

Die Position des Datenschutzbeauftragten ist auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen worden. Die Regelungen der neuen DSGVO wurden entsprechend umgesetzt.

2.8. Personalrisiken

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

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

2.9. Compliance-Risiken

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

2.10. Rechtssituation und Risiken aus Gesetzesänderungen

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

Gegenwärtige bzw. zukünftige umweltrechtliche oder sonstige behördliche Bestimmungen bzw. deren Änderungen können operative Kosten der Objektgesellschaften steigern. Daraus könnten sich Prospekthaftungstatbestände für den Konzern ergeben, sofern rechtliche Verjährungszeiten noch greifen. Auf die Hahn Gruppe könnten auch Verpflichtungen aus Umweltverschmutzungen oder der Dekontamination von Objekten zukommen, die sie erworben hat oder noch erwirbt. Die Haftpflichtversicherungen der Konzerngesellschaften umfassen auch Umweltrisiken. Die Deckungssummen werden vom Vorstand als angemessen und branchenüblich angesehen.

Die stetige politische Diskussion über eine Reform der Grunderwerbsteuer und die damit verbundene Frage der steuerlichen Auswirkungen auf Anteils- und Grundstückskäufe ist weiterhin noch nicht abgeschlossen. Transaktionen, welche zuvor nicht steuerbar waren, können somit aufgrund einer eventuellen steuerlichen Belastung an Wirtschaftlichkeit verlieren und somit auch für die Anleger in solche Investmentvermögen zu Einbußen führen.

Durch grundsätzliche Steuersatzänderungen bzw. eine Änderung der Steuerbemessungsgrundlage kann sich der Steueraufwand für den Konzern zukünftig erhöhen. Auch können sich steuerliche Veränderungen nachteilig auf die Immobilienentransaktionskosten auswirken und damit die Beschaffung neuer Objekte erschweren. Zudem existiert durch die bestehende, eingeschränkte Vorsteuerabzugsfähigkeit von Aufwendungen des Konzerns das Risiko zunehmender, nicht abzugsberechtigter Umsätze.

2.11. Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten

Die wesentlichen vom Konzern eingesetzten Finanzinstrumente sind – in Form von finanziellen Vermögenswerten – Fonds- und Gesellschaftsanteilen sowie Forderungen gegen Mieter und – in Form von finanziellen Verbindlichkeiten – festverzinsliche Darlehen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Hauptrisiken, die sich aus den eingesetzten Finanzinstrumenten ergeben, bestehen in Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken und Mietausfallrisiken. Diese Risiken werden weiter vorne im Lagebericht beschrieben.

2.12. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich des Konzernrechnungslegungsprozesses

Das Kontroll- und Risikomanagement der Hahn Gruppe ist als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem des Konzerns eingebunden. Es stützt sich auf einen systematischen, den gesamten Konzern umfassenden Prozess der Risikoerkennung, -bewertung und -steuerung. Über eine fest definierte Führungs- und Berichtsorganisation sind alle in den Abschluss einbezogenen Gesellschaften und strategischen Geschäftsfelder eingebunden. Die Gesamtverantwortung für die in diesem Zusammenhang stehenden Aufgaben und Tätigkeiten liegt beim Vorstand der Hahn AG. Die Grundsätze, die Aufbau und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind in einem Handbuch niedergelegt.

Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des (Konzern-) Abschlusses werden vom Bereich Rechnungswesen definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird ebenfalls dort überwacht. Die Konzernbuchhaltung ist von der Buchhaltung der konsolidierten Unternehmen personell getrennt. Durch die organisatorische Trennung von Haupt- und Nebenbuchhaltungen wird zum einen die klare Zuständigkeit für die einzelnen Abschlusserstellungstätigkeiten sichergestellt, zum anderen werden Kontrollprozesse wie beispielsweise das 4-Augen-Prinzip gefördert. Die Zusammenführung der Geschäftsdaten im Rahmen der Konzernberichterstattung erfolgt durch ein zentrales, IT-basiertes Konsolidierungssystem, in das alle konsolidierten Konzernunternehmen der Hahn Gruppe eingebunden sind. In diesem System ist ein einheitlicher Kontenplan hinterlegt, der von den einbezogenen Unternehmen anzuwenden ist. Die Kontenpläne für die IFRS-Einzelabschlüsse und den Konzernabschluss sind miteinander systemseitig verknüpft.

Der personelle Umfang der Buchhaltung des Konzerns und der konsolidierten Einzelunternehmen entspricht den Bedürfnissen der Hahn Gruppe. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch fortlaufende interne und externe Fortbildungen sichergestellt und weiterentwickelt.

Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorgesetzten als auch durch externe Fortbildungsmaßnahmen über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der (Konzern-) Rechnungslegung unterliegt einerseits der Leitung des Rechnungswesens, die die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert. Zwischen dem Vorstand und der Leitung Rechnungswesen erfolgt ein regelmäßiger, institutionalisierter Informationsaustausch.

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

3. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

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

4. Prognosebericht

Der Prognosebericht für die Entwicklung der jeweiligen Segmente und des Konzerns insgesamt wurde vor Bekanntwerden der sprunghaften Ausweitung des Coronavirus erstellt. Es ist derzeit nicht abschließend zu beurteilen, welchen Einfluss das Virus und die zu ergreifenden Gegenmaßnahmen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie die Entwicklung der Hahn Gruppe in 2020 haben werden. Wir gehen bei unseren Prognosen von dem Szenario aus, das in den nachfolgend dargestellten Konjunkturberichten dargestellt ist. Kommt es durch die virusinduzierten Maßnahmen zu einem deutlichen Konjunktüreinbruch, wird dies auch den Geschäftsverlauf der Hahn Gruppe negativ beeinflussen.

Aufgrund der Corona-Pandemie haben sich die Aussichten für die deutsche Wirtschaft eingetrübt. So rechnet das Institut für Weltwirtschaft (IfW) in seiner am 12. März 2020 veröffentlichten Prognose für das erste Halbjahr 2020 mit einem negativen Wachstum, dem erst im weiteren Jahresverlauf eine konjunkturelle Erholung folgen soll. Für das Gesamtjahr wird ein reales Wirtschaftswachstum von 0,1 Prozent erwartet. Die Zahl der Beschäftigten soll nach den Erwartungen der Bundesregierung weiter steigen. Die Arbeitslosenquote wird im Jahresdurchschnitt auf einem stabilen Niveau von 5,0 Prozent erwartet. Der private Konsum wird von einem geschätzten Anstieg der Nettolöhne und -gehälter um 2,7 Prozent profitieren. Entsprechend erwartet der Handelsverband Deutschland HDE, dass der deutsche Einzelhandel mit einem nominalen Umsatzwachstum in Höhe von 2,5 Prozent eine positive Entwicklung aufweisen wird. Der stationäre Einzelhandel soll im Rahmen dieser Prognose um 1,8 Prozent wachsen.

Der Investmentmakler CBRE rechnet damit, dass in 2020 im Handelsimmobilieninvestmentmarkt genügend Kapital für Investitionen bereitstehen wird. Im Vergleich zu anderen Assetklassen würde der Einzelhandel nach Ansicht der Investmentexperten aktuell die attraktiveren Renditen bieten. Günstig würden sich die niedrigen Arbeitslosenzahlen in Verbindung mit steigenden Reallöhnen sowie auch eine zuletzt gestiegene Anschaffungsneigung der Verbraucher auswirken. Diese positiven Fundamentaldaten positionieren den großen deutschen Markt als relativ sicheren Anlagehafen. Entsprechend wird mit einem Transaktionsvolumen in Höhe des langfristigen Mittels von gut 10 Mrd. Euro gerechnet.

4.1. Segment Neugeschäft

Im Segment Neugeschäft rechnet die Hahn Gruppe in 2020 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 275 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird durch externe anzubindende Objekte erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt der Vorstand der Hahn AG, Publikums-AIF mit einem Investitionsvolumen von mindestens 50 Mio. Euro neu aufzulegen und zu platzieren.

Für das Jahr 2020 wird auf Basis dieser Annahmen ein EBIT zwischen 3,0 und 4,0 Mio. Euro erwartet.

4.2. Segment Bestandsmanagement

Der in der Vergangenheit erreichte kontinuierliche Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens ist die Basis für einen Anstieg der wiederkehrenden und einmaligen Management-erträge. Die Hahn Gruppe strebt auf Grundlage der angestrebten Neuinvestitionen sowie einer weiteren Ausweitung der Wertschöpfungskette in diesem Segment eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre an. Dies sollte sich auf die Entwicklung der Management-erträge positiv auswirken.

Der Vorstand rechnet für 2020 mit einem EBIT zwischen 14,0 und 15,0 Mio. Euro.

4.3. Segment Beteiligungen

Die Ertragsentwicklung im Segment Beteiligungen steht in Abhängigkeit von der zukünftigen Investitionsstrategie. Bei einer im Vergleich zum Bilanzstichtag unveränderten Zusammensetzung der Portfoliostruktur gehen wir von tendenziell gleichbleibenden Erträgen aus den Immobilienfondsbeteiligungen bzw. Co-Investments aus. Zukünftig werden, vor dem Hintergrund der möglichen Änderungen der Grunderwerbsteuer, weitgehend fremdfinanzierte Anteile in Co-Investment-Produkte verlagert werden, welches das Ergebnis leicht rückläufig beeinflussen wird.

Das EBIT in 2020 wird sich somit voraussichtlich innerhalb einer Bandbreite zwischen 4,0 und 5,0 Mio. Euro liegen. Nach Berücksichtigung des Fremdfinanzierungsanteils bewegt sich das EBT voraussichtlich zwischen 2,0 und 3,0 Mio. Euro.

4.4. Konzern

Der Vorstand der Hahn AG erwartet auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Segmente ein Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen 5,5 und 6,0 Mio. Euro bewegen wird.

5. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Bergisch Gladbach, 25. März 2020

Der Vorstand

Thomas Kuhlmann
- Vorstandsvorsitzender -

Jörn Burghardt
- Mitglied des Vorstands -

Konzernabschluss 2019

Konzernstruktur

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



Konzern-Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2019

in EUR	2019	2019	2018	2018	Anhang
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	56.832.197		76.456.234		
Buchwert der veräußerten Immobilien	-46.616.849		-64.539.722		
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-1.959.893		-1.857.896		
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien		8.255.455		10.058.616	[1]
Umsatzerlöse aus Managementgebühren		19.528.689		18.811.200	[2]
Sonstige Umsatzerlöse		2.065.669		4.220.443	[3]
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		1.439.484		1.299.592	[4]
Erträge aus Ausschüttungen		6.962.476		1.446.298	[5]
Sonstige betriebliche Erträge		1.733.347		2.447.728	[6]
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen		-3.526.728		-5.094.444	[7]
Personalaufwand		-14.745.511		-14.430.018	[8]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-2.436.326		-779.420	[9]
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.801.492		-7.736.934	[10]
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		12.475.063		10.243.061	
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen		-26.049		-706.188	
Finanzerträge		125.674		316.914	
Finanzaufwendungen		-2.803.003		-2.556.426	[11]
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten		-534.288		33.223	[12]
Ergebnis vor Ertragsteuern		9.237.397		7.330.584	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.727.247		-2.318.695	[13]
Periodenergebnis		5.510.150		5.011.889	
Davon entfallen auf:					
Anteilseigner des Mutterunternehmens		5.488.642		5.172.060	
Nicht beherrschende Anteile		21.508		-160.171	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		0		0	
Gesamtergebnis		5.510.150		5.011.889	
Davon entfallen auf:					
Anteilseigner des Mutterunternehmens		5.488.642		5.172.060	
Nicht beherrschende Anteile		21.508		-160.171	

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

in EUR	31.12.2019	31.12.2018	Anhang
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	6.199.765	1.251.243	[14]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	590.700	590.700	[15]
Immaterielle Vermögenswerte	2.586.029	3.428.057	[16]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	4.282.560	7.194.140	[17]
Forderungen gegen nahestehende Personen	3.287.741	3.694.082	[18]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	25.373.975	26.917.443	[19]
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.612.990	1.353.375	[20]
Latente Steueransprüche	1.708.930	1.947.287	[21]
	46.642.690	46.376.327	
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte und zu Vertriebszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	63.447.421	4.918.770	[22]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	12.132.809	9.500.592	[23]
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	845.994	877.594	[24]
	76.426.224	15.296.956	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.154.626	3.490.228	[25]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	317.051	2.316.990	[26]
Forderungen aus Ertragsteuern	1.230.460	511.638	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.852.229	3.308.335	[27]
Sonstige übrige Vermögenswerte	154.960	185.841	
	11.709.326	9.813.032	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	45.410.945	31.538.728	[28]
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.431.927	48.686	[29]
	136.978.422	56.697.402	
Bilanzsumme	183.621.112	103.073.729	

in EUR	31.12.2019	31.12.2018	Anhang
Passiva			
Eigenkapital			[30]
Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430	
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622	
Gewinnrücklagen	29.386.810	27.330.588	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	50.669.862	48.613.640	
Nicht beherrschende Anteile	293.785	271.711	
	50.963.647	48.885.351	
Fremdkapital			
Langfristige Schulden			
Rückstellungen	18.000	20.000	[31]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.600.000	0	[32]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	43.108.624	2.859.420	[33]
Latente Steuerverbindlichkeiten	5.344.238	5.125.701	[21]
	55.070.862	8.005.121	
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	744.994	860.048	[34]
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	1.162.071	898.249	[35]
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	679.248	66.687	
Rückstellungen	1.940.456	2.231.441	[31]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.026.695	217	[32]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	64.076.491	38.806.039	[36]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	2.087.739	2.337.555	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	1.868.909	983.021	[37]
	77.586.603	46.183.257	
	132.657.465	54.188.378	
Bilanzsumme	183.621.112	103.073.729	

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsmäßige Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Stand 1. Januar 2018	13.001	8.282	3.748	21.401	25.149	46.432	300	46.732
Periodenergebnis	0	0	0	5.172	5.172	5.172	-160	5.012
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0	5.172	5.172	5.172	-160	5.012
Dividendenausschüttungen	0	0	0	-2.990	-2.990	-2.990	-166	-3.156
Nicht beherrschende Anteile aus dem Erwerb eines Tochterunternehmens	0	0	0	0	0	0	298	298
Stand 31. Dezember 2018	13.001	8.282	3.748	23.583	27.331	48.614	272	48.886

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsmäßige Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Stand 31. Dezember 2018	13.001	8.282	3.748	23.583	27.331	48.614	272	48.886
Anpassung infolge IFRS 16 Erstanwendung	0	0	0	-318	-318	-318	0	-318
Stand 1. Januar 2019	13.001	8.282	3.748	23.265	27.013	48.296	272	48.568
Periodenergebnis	0	0	0	5.488	5.488	5.488	22	5.510
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0	5.488	5.488	5.488	22	5.510
Umbuchung	0	0	0	-124	-124	-124	124	0
Dividendenausschüttungen	0	0	0	-2.990	-2.990	-2.990	-124	-3.114
Stand 31. Dezember 2019	13.001	8.282	3.748	25.639	29.387	50.670	294	50.964

Konzernkapitalflussrechnung* in TEUR

	2019	2018
Periodenergebnis	5.510	5.012
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses auf die Netto-Cashflows		
Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	-1.439	-1.300
Erträge aus Ausschüttungen	-6.962	-1.446
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	36	21
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.435	779
Finanzerträge	-126	-317
Finanzaufwendungen	2.803	2.556
Tatsächliche Steueraufwendungen	3.121	2.718
Latente Steueraufwendungen	606	-399
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	-2.703	-5.682
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-2	-101
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Gesellschaftsanteile	-25.246	29.409
Veränderungen der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	12.741	-12.752
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	3.406	3.836
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	-26	-578
Gezahlte Zinsen	-2.735	-2.184
Erhaltene Zinsen	126	58
Gezahlte Steuern	-4.601	-790
Erhaltene Steuern	512	112
Erhaltene Ausschüttungen	29.358	2.107
Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	16.814	21.059
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-201	-969
Einzahlungen aus immateriellen Vermögenswerten	0	8
Auszahlungen für Sachanlagen	-405	-808
Einzahlungen aus Sachanlagen	6	454
Einzahlungen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	2.312	1.773
Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-119	-212
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	3.072	717
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-3.474	-533
Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel	0	-1.050
Veräußerung eines Tochterunternehmens abzüglich abgehender Zahlungsmittel	0	0
Mittelzu-/ abfluss aus der Investitionstätigkeit	1.191	-619
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	0
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	0	-38
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.019	0
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	-2.990	-2.990
An die Minderheitsgesellschafter gezahlte Dividenden	-124	-166
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-4.133	-3.194
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	13.872	17.247
Finanzmittelfonds 01.01.	31.539	14.292
Finanzmittelfonds 31.12	45.411	31.539

*siehe zur weiteren Erläuterungen die Ausführungen im Anhang unter VIII.

Konzernanhang

2019

I. Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und ihrer Tochterunternehmen (im Folgenden „Hahn Gruppe“, „Konzern“ oder „Gruppe“) für das Geschäftsjahr 2019 wurde am 26. März 2020 durch den Vorstand an den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (im Folgenden „Hahn AG“ oder „Gesellschaft“) mit Sitz in der Buddestraße 14, Bergisch Gladbach, ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen. Die Hahn Gruppe konzipiert und verwaltet über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft, die DeWertDeutsche Wertinvestment GmbH, Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Sie deckt als Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Marktsegment ab.

Informationen über die Konzernstruktur werden unter V. dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe VII. [26], VII. [35] sowie IX.1. dargestellt.

II. Rechnungslegungsmethoden

1. Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe, Bergisch Gladbach, wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e sowie § 315 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hier- von ausgenommen sind finanzielle Vermögenswerte, welche erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden sowie als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt als Bestandteil der Erläuterungen der angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethode. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt, welcher ebenso die funktionale Währung darstellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet, wodurch sich Rundungsdifferenzen von +/- 1 TEUR ergeben können.

Angaben zu wesentlichen Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen werden in Angabe III. gemacht.

2. Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – Geänderte Standards und Interpretationen

Die Gesellschaft hat, wie im Abschnitt I.5 dargestellt, im aktuellen Geschäftsjahr neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig angewandt.

3. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Hahn AG, als oberstes Mutterunternehmen der Hahn Gruppe, und die Abschlüsse ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2019.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald diese Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Eine Beherrschung liegt dann, und nur dann vor, wenn das Konzern-Mutterunternehmen:

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

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

- ▶ Vertragliche Vereinbarung mit den anderen Stimmberechtigten,
- ▶ Stimmrechte und potenzielle Stimmrechte des Konzerns
- ▶ Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren.

Ergeben sich aus Sachverhalten und Umständen Hinweise, dass sich eines oder mehrere der drei Beherrschungselemente verändert haben, muss der Konzern erneut prüfen, ob er ein Beteiligungsunternehmen beherrscht. Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens, das während des Berichtszeitraums erworben oder veräußert wurden, werden ab dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, im Konzernabschluss erfasst.

Grundsätzlich haben alle Tochtergesellschaften den gleichen Abschlussstichtag. Bei Bedarf werden Anpassungen an den Abschlüssen von Tochterunternehmen vorgenommen, um deren Rechnungslegungsmethoden an die des Konzerns anzugleichen. Alle konzerninternen Vermögenswerte und Schulden, Eigenkapital, Erträge und Aufwendungen sowie Zahlungsströme aus Geschäftsvorfällen, die zwischen Konzernunternehmen stattfinden, werden bei der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

Verliert der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen, so erfolgt eine Ausbuchung der damit verbundenen Vermögenswerte (einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert), Schulden und nicht beherrschenden Anteile. Jeder daraus entstehende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Jede zurückbehaltene Beteiligung wird zum beizulegenden Zeitwert erfasst.

4. Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

4.1. Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

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

Erwirbt der Konzern einen Vermögenswert oder eine Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 bilden, werden die einzelnen erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Schulden identifiziert und mit den anteiligen Anschaffungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten werden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Eine solche Transaktion oder ein solches Ereignis führt nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert.

Ob Vereinbarungen über bedingte Zahlungen an verkau-fende Anteilseigner als bedingte Gegenleistung bei einem Unternehmenszusammenschluss gelten oder als separate Transaktionen angesehen werden, wird von der Art der Vereinbarungen abhängig gemacht. Zur Beurteilung der Art der Vereinbarung werden die Gründe herangezogen, warum der Erwerbsvertrag eine Bestimmung für bedingte Zahlungen enthält, wer den Vertrag eingeleitet hat und wann die Vertragsparteien den Vertrag abgeschlossen haben.

Die Bedingungen der fortgesetzten Beschäftigung der Anteilseigner, welche Teile ihrer bestehenden Beteiligungen veräußert haben und der Mitarbeiter, die in Schlüsselpositionen bleiben, werden als Indikator für den wirtschaftlichen Gehalt einer bedingten Entgeltvereinbarung gedeutet. Die entsprechenden Bedingungen einer fortgesetzten Beschäftigung können in einem Anstellungsvertrag, Erwerbsvertrag oder sonstigem Dokument enthalten sein. Eine bedingte Entgeltvereinbarung, in der die Zahlungen bei einer Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses automatisch verfallen, ist als eine Vergütung für Leistungen nach dem Zusammenschluss anzusehen und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Personalaufwand der jeweiligen Periode ausgewiesen.

Die der Entscheidung zur Übernahme der Beherrschung zum Erwerbszeitpunkt zugrundeliegenden Rahmenverträge werden im Hinblick auf deren Fristigkeit separat betrachtet und die dem jeweiligen Vertrag zu Grunde liegenden diskontierten Zahlungsflüsse über die Laufzeit des Rahmenvertrages bei Endlichkeit bzw. über einen angenommenen Zeitraum von 15 Jahren bei unbefristeten Laufzeiten linear in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Sofern Anhaltspunkte für eine kürzere Laufzeit bestehen, wird dies entsprechend in der laufenden Periode der Kenntniserlangung berücksichtigt.

Bei sukzessiven Unternehmenszusammenschlüssen wird der vom Erwerber zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltene Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu bestimmt und der daraus resultierende Gewinn oder Verlust erfolgswirksam erfasst. Anschließend wird er bei der Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwerts berücksichtigt.

Vor dem Erwerbszeitpunkt im sonstigen Ergebnis erfasste Wertänderungen an den zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteil werden in die Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung umgebucht, wenn die Gesellschaft die Beherrschung über das erworbene Unternehmen erlangt.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gesamtgegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren neubewerteten Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen.

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

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

Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens die übertragene Gesamtgegenleistung, beurteilt der Konzern erneut, ob er alle erworbenen Vermögenswerte und alle übernommenen Schulden richtig identifiziert hat, und er überprüft die Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, die zum Erwerbszeitpunkt ausgewiesen werden müssen. Sofern der beizulegende Zeitwert weiterhin über der übertragenen Gesamtleistung liegt, wird der resultierende Unterschiedsbetrag zum Erwerbszeitpunkt im Periodenergebnis erfasst.

4.2. Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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

Gemeinsame Vereinbarungen im Sinne einer gemeinschaftlichen Tätigkeit kommen derzeit bei der Hahn Gruppe nicht vor.

Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen oder einem Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. In der Folge erhöht oder vermindert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Eigentümers an der Änderungen des Nettovermögen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt. Der mit dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens. Änderungen des sonstigen Ergebnisses dieser Beteiligungsunternehmen werden im sonstigen Ergebnis des Konzerns erfasst. Außerdem werden unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens ausgewiesene Änderungen vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen eliminiert.

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

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

Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, so wird die Höhe der Wertminderung als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen und dem Buchwert ermittelt und unter dem Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ erfolgswirksam erfasst. Beim Wertminderungstest werden die erwarteten Cashflows der Berechnung des Nutzungswerts zugrunde gelegt, die nach Abstimmung mit der aktuellen Kenntnislage durch die Gesellschaft in den nächsten Perioden noch erwirtschaftet werden können. Da in der Regel die Anhaltspunkte für eine Wertminderung mit einer Reduzierung oder dem Ausbleiben von Cashflows in naher Zukunft verbunden sind, werden Abzinsungssätze und Wachstumsraten in der Schätzung nicht einkalkuliert.

Um zu ermitteln, ob Indikatoren dafür vorliegen, dass die Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen in ihrem Wert gemindert sind, werden die Vorschriften des IAS 28.41A ff. herangezogen. Sofern ein Wertminderungstest vorzunehmen ist, wird der Beteiligungsbuchwert (inklusive Geschäfts- oder Firmenwert) nach den Vorschriften des IAS 36 auf Werthaltigkeit getestet. Dazu wird der erzielbare Betrag, d.h. der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, der Beteiligung mit ihrem Beteiligungsbuchwert verglichen. Der ermittelte Wertminderungsbedarf wird gegen den Beteiligungsbuchwert verrechnet. Eine Aufteilung des Wertminderungsaufwands auf die im Buchwert des Anteils enthaltenen Vermögenswerte einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert wird nicht vorgenommen. Sofern der erzielbare Betrag in Folgejahren wieder ansteigt, wird in Übereinstimmung mit IAS 36 eine Wertaufholung vorgenommen. Die Wertaufholung beinhaltet dabei auch den rein rechnerisch auf den Geschäfts- oder Firmenwert entfallenden Anteil.

Der Konzern beendet die Anwendung der Equity-Methode ab dem Zeitpunkt, an dem seine Beteiligung kein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mehr darstellt oder die Beteiligung nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren ist. Behält der Konzern einen Anteil am ehemaligen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zurück und stellt dieser Anteil einen finanziellen Vermögenswert im Sinne des IFRS 9 dar, so wird er zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung mit seinem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Differenz zwischen dem vorherigen Buchwert des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens zum Zeitpunkt der Beendigung der Equity-Methode und dem beizulegenden Zeitwert eines zurückbehaltenen Anteils und jeglichen Erlösen aus dem Abgang eines Teils der Anteile an dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen ist bei der Bestimmung des Veräußerungsgewinns/-verlusts zu berücksichtigen. Zusätzlich bilanziert der Konzern alle bezüglich dieses assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens bislang im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge so, wie es verlangt würde, wenn das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen direkt die Vermögenswerte oder Schulden verkauft hätte. Demzufolge ist bei Beendigung der Equity-Methode ein Gewinn oder Verlust, der vom assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bislang im sonstigen Ergebnis erfasst und bei Verkauf der Vermögenswerte oder Schulden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert würde, vom Konzern aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern.

Sofern sich die Beteiligungsquote des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen ändert, aber der Konzern weiterhin die Equity-Methode anwendet, wird der Teil des zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinns oder Verlusts, der auf die Verringerung der Beteiligungsquote entfällt, aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert, falls dieser Gewinn oder Verlust bei der Veräußerung der dazugehörigen Vermögenswerte und Schulden aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert werden müsste. Der Buchwert zum Zeitpunkt der Veräußerung als auch die erhaltene Gegenleistung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden“ ausgewiesen und gesondert im Anhang erläutert.

4.3. Klassifizierung in kurzfristig und langfristig

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

- ▶ die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird,
- ▶ der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
- ▶ die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- ▶ es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswerts zur Erfüllung einer Verpflichtung sind für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

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

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

4.4. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet finanzielle Vermögenswerte und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt wird. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, getätigt wird entweder auf dem:

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

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

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

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht-finanziellen Vermögenswerts wird auf die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts durch einen Marktteilnehmer abgestellt, sofern diese rechtlich und technisch möglich oder wirtschaftlich sinnvoll ist. Sofern nicht eindeutige Hinweise vorliegen, wird davon ausgegangen, dass die aktuelle Nutzung auch die höchste und beste Verwendung darstellt. Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

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

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

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

Der Bewertungsausschuss des Konzerns legt die Richtlinien und Verfahren für wiederkehrende und nicht wiederkehrende Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts fest. Dem Bewertungsausschuss für die Wertfindung von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie von Gesellschaftsanteilen gehören der Leiter des Bestandsmanagements, der Leiter des Rechnungswesens und Beteiligungscontrollings, der Beteiligungscontroller und die für die einzelnen Immobilien zuständigen Manager an.

Externe Wertgutachter werden für die Bewertung wesentlicher Vermögenswerte, wie in der unten folgenden Tabelle dargestellt, hinzugezogen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Bewertung des jeweiligen Immobilienvermögens, welches sich anteilig im beizulegenden Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte bilanziell widerspiegelt. Die Entscheidung, ob externe Wertgutachter beauftragt werden sollen, wird jährlich vom Bewertungsausschuss getroffen. Auswahlkriterien für die Bestellung eines externen Wertgutachters sind beispielsweise die Marktkennntnis, Reputation, Unabhängigkeit und die Einhaltung professioneller Standards. Der Bewertungsausschuss legt fest, welche Bewertungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind.

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

Gemeinsam mit den externen Wertgutachtern des Konzerns vergleicht der Bewertungsausschuss außerdem die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts jedes Vermögenswerts mit der entsprechenden Entwicklung in den wertbeeinflussenden Parametern, um zu beurteilen, ob die jeweiligen Änderungen des beizulegenden Zeitwerts plausibel sind.

Wesentliche Bewertungsergebnisse werden durch den Bewertungsausschuss und die externen Wertgutachter hinsichtlich der wesentlichen Annahmen, die den Bewertungen zugrunde lagen, mit dem Abschlussprüfer des Konzerns besprochen.

Um die Angabepflichten über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat der Konzern Klassen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Bemessungshierarchie festgelegt.

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

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte zum 31. Dezember 2019 (in Klammern: 31. Dezember 2018)

Angaben in TEUR	Gesamt	Level 1	Level 2	Level 3
a) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	591 (591)	0 (0)	0 (0)	591 (591)
b) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	25.374 (26.917)	0 (0)	930 (0)	24.444 (26.917)
c) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (Gesellschaftsanteile) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	12.133 (9.501)	0 (0)	0 (0)	12.133 (9.501)

Im Geschäftsjahr bestanden keine Anhaltspunkte, die auf die Notwendigkeit zur Umgruppierung zwischen Bewertungsstufen hinweisen würde.

Die Sensitivitäten des Geschäftsjahres 2019 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite (Mittelwert)	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
Langfristige Vermögenswerte				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 2.824 TEUR (904 TEUR)	-2.052 TEUR	2.052 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,5 bis 18,0 (15,0)	-2.052 TEUR	2.052 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	-0,16 bis 356,45 % (33,62%)	-1.338 TEUR	1.338 TEUR
Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	297 TEUR bis 2.824 TEUR (790 TEUR)	-995 TEUR	995 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,5 bis 18,0 (15,0)	-995 TEUR	995 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 227,62 % (47,26%)	-1.187 TEUR	1.187 TEUR

Die Sensitivitäten des Vorjahres 2018 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite (Mittelwert)	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
Langfristige Vermögenswerte				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 1.772 TEUR (284 TEUR)	-884 TEUR	884 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,5 bis 13,5 (13,5)	-884 TEUR	884 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	-0,94 bis 199,91 % (16,37 %)	305 TEUR	-305 TEUR
Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	474 TEUR bis 1.772 TEUR (190 TEUR)	-138 TEUR	138 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,5 bis 13,5 (13,5)	-138 TEUR	138 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 58,91 % (3,83 %)	22 TEUR	-22 TEUR

4.5. Ertragsrealisierung

Erlöse aus Verträgen mit Kunden werden erfasst, wenn die Verfügungsgewalt über die Güter oder Dienstleistungen auf den Kunden übertragen wird. Die Erfassung erfolgt in Höhe der Gegenleistung, die der Konzern im Austausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. Darüber hinaus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien voraus.

Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

Leistungen im Zusammenhang mit dem Vertrieb von Fonds (Platzierung von Immobilienfonds) gelten in der Regel bei Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger nach Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist als erbracht bzw. bei Verkäufen von Immobilien mit dem vertraglich fixierten Übergang von Nutzen und Lasten.

Die im Rahmen der Konzeptionserstellung eines Immobilienfonds anfallenden Erträge gelten in der Regel mit Veröffentlichung des Verkaufsprospektes sowie der Vollendung der mehrheitlichen Platzierung der zum Verkauf stehenden Anteile als realisiert.

Der Erlös bei der direkten Veräußerung von Immobilien (asset-deal) wird dann erfasst, wenn der Käufer die Verfügungsgewalt über die Immobilie erlangt. Die Verfügungsgewalt geht dann über, wenn der Käufer die Nutzung über die Immobilie zu bestimmen hat und den Nutzen daraus zieht (bspw. Zahlungsströme).

Aus Konzernsicht stellt die vollständige Veräußerung von Anteilen einer als Tochterunternehmen vollkonsolidierten immobilienführenden Gesellschaft eine entgeltliche Übertragung aller enthaltenen Vermögenswerte und Schulden dar. Kern der Transaktion ist die Veräußerung der in dieser Gesellschaft eingebetteten Einzelhandelsimmobilie. Bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an diesen Immobilienfonds werden demzufolge in Höhe der veräußerten Immobilienwerte Umsatzerlöse ausgewiesen.

Die bei nicht vollständigem Verkauf der Anteile im Konzern verbleibenden und zum Fair Value zu bewertenden Anteile werden bei verbleibendem maßgeblichen Einfluss als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 erfasst, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des IFRS 5 gegeben sind (vgl. 4.17. dieses Abschnitts). Im Weiteren weist die Hahn Gruppe zudem Anteile an Investmentfonds analog IFRS 5 aus, bei denen ein maßgeblicher Einfluss vorliegt und der Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Sofern die verbleibenden Anteile keinen maßgeblichen Einfluss begründen, werden diese im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Teilweise werden branchenübliche Garantien im Rahmen des Abverkaufs begeben, welche sich weitgehend auf steuer- und immobilienrechtliche Themen beschränken. Diese werden jeweils gesondert im Anhang angegeben, sofern Sie er Höhe und dem Grunde nach als wesentlich gelten.

Mieterträge

Die aus den Vorratsimmobilien resultierenden Mieterlöse werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst und unter den sonstigen Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Mieterlöse enthalten Nettomieten und Mietnebenkosten.

Erträge aus Ausschüttungen

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

Erbringung von Dienstleistungen

Managementgebühren für Serviceleistungen werden über die Laufzeit der jeweiligen Leistung vereinnahmt. Einmalvergütungen, die durch die Kommanditisten bzw. die Fonds zum Zeitpunkt des Abschlusses der jeweiligen Servicevereinbarung zu leisten sind, werden in Höhe des Transaktionspreises ertragswirksam erfasst, sofern durch die Hahn Gruppe eine identifizierbare Leistung erbracht wird.

Die Dienstleistungen im Bereich der Immobilien-, Fonds- und Portfolioverwaltung werden laufend erbracht und mit dem Investmentvermögen über Dauerrechnungen mit einer monatlichen bzw. quartals- oder jährlichen Zahlungsverpflichtung abgegolten. Die Erlöse werden demnach adäquat und zeitlich abgegrenzt erfasst, was der laufenden Dienstleistung in Form der Verwaltung bestmöglich entspricht.

Dienstleistungen, welche nicht laufend erbracht werden (wie bspw. die Fondskonzeption, Mietvermittlung, die Vermittlung von Eigen- und Fremdkapital oder die Objektvermittlung) gelten als erfüllt, wenn die Leistung als vollumfänglich erbracht anzusehen ist. Dies kann zum einen der Erhalt der Vertriebs Erlaubnis (für die Leistung der Konzeption), die Unterzeichnung des Mietvertrages (bei der Vermittlung von Mietverträgen), die Zeichnung von Eigenkapital oder die Unterzeichnung von Darlehensverträgen (Vermittlung Eigen- und Fremdkapital) oder die notarielle Beurkundung des Immobilienkaufvertrages (Vermittlung eines Objektkaufs oder -verkaufs) sein.

Verpflichtungen für Rücksendungen, Erstattungen und ähnliche Verpflichtungen existieren in der Regel nicht oder sind der Höhe nach zu vernachlässigen.

Zinserträge und -aufwendungen

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

4.6. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer gem. § 23 Abs. 1 KStG in Höhe von 15 Prozent (unverändert zu 2018) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielt, der Gewerbesteuer. Dabei wird der aktuelle Gewerbesteuerhebesatz von 460 Prozent berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein Gewerbesteuersatz von 16,1 Prozent. Folglich ergibt sich daraus eine effektive Steuerbelastung von 31,93 Prozent.

Steuerliche Effekte bei den Immobilienfonds werden im Konzernabschluss nur in dem Umfang berücksichtigt, in dem die Hahn Gruppe an den Immobilienfonds beteiligt ist, da die Besteuerung der Ergebnisse der Immobilienfonds auf Ebene der Kommanditisten eintritt und somit für die außenstehenden Kommanditisten außerhalb der Hahn Gruppe erfolgt.

Latente Steuern

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

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

- ▶ latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst,

- ▶ latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

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

Für die temporären Differenzen und Verlustvorträge der Immobilienfonds wurden latente Steuern nur auf den der Gruppe zuzurechnenden Anteil gebildet, da die Ergebnisse dieser Gesellschaften lediglich auf Gesellschafterebene einer Besteuerung unterliegen und damit die auf die außenstehenden Kommanditisten entfallenden Anteile der latenten Steuern außerhalb des Konzerns anfallen.

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

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten oder für die Zukunft wirksam erlassen sind.

Latente Steuern, die sich auf erfolgsneutral erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls erfolgsneutral gebucht. Latente Steuern werden dabei entsprechend des ihnen zugrunde liegenden Geschäftsvorfalles entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

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

4.7. Umsatzsteuer

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

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

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

4.8. Sachanlagen

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

- ▶ Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 13 Jahre

Sachanlagen werden entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des angesetzten Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst, in der der Vermögenswert ausgebucht wird.

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

4.9. Leasingverhältnisse

Konzern als Leasingnehmer

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder enthält. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

Der Konzern erfasst und bewertet alle Leasingverhältnisse (mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverhältnissen und solchen, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist) nach einem einzigen Modell. Er erfasst Verbindlichkeiten zur Leistung von Leasingzahlungen und Nutzungsrechte für das Recht auf Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswertes.

Leasingzahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse (Laufzeit ab Bereitstellungsdatum bis zu 12 Monaten und ohne Kaufoption) sowie für Leasingverhältnisse, denen ein geringwertiger Vermögenswert zugrunde liegt, werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand erfasst.

i) Nutzungsrechte

Der Konzern erfasst Nutzungsrechte zum Bereitstellungsdatum (d.h. zu dem Zeitpunkt, an dem der zugrunde liegende Leasinggegenstand zur Nutzung bereitsteht). Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten abzüglich aller kumulierten Abschreibungen und aller kumulierten Wertminderungsaufwendungen bewertet und um jede Neubewertung der Leasingverbindlichkeit berichtigt. Die Kosten von Nutzungsrechten beinhalten die erfassten Leasingverbindlichkeiten, die entstandenen anfänglichen direkten Kosten sowie die bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen abzüglich aller erhaltenen Leasinganreize. Nutzungsrechte werden planmäßig linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Laufzeit des Leasingvertrages und erwarteter Nutzungsdauer der Leasingverhältnisse wie folgt abgeschrieben:

- ▶ Grundstücke und Bauten 7 bis 9 Jahre
- ▶ Kraftfahrzeuge 3 Jahre

Wenn das Eigentum an dem Leasinggegenstand am Ende der Leasingvertragslaufzeit auf den Konzern übergeht oder in den Kosten die Ausübung einer Kaufoption berücksichtigt ist, werden die Abschreibungen anhand der erwarteten Nutzungsdauer des Leasinggegenstandes ermittelt.

Die Nutzungsrechte werden ebenfalls auf Wertminderung überprüft. Einzelheiten zu den Rechnungslegungsmethoden sind unter I.4.15 dargestellt.

Die Ausweis der Nutzungsrechte an Grundstücken und Bauten sowie an den Kraftfahrzeugen erfolgt innerhalb der Sachanlagen (vgl. Abschnitt VII. [14]).

ii) Leasingverbindlichkeiten

Am Bereitstellungsdatum erfasst der Konzern Leasingverbindlichkeiten mit dem Barwert der über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu leistenden Leasingzahlungen. Die Leasingzahlungen enthalten feste Zahlungen abzüglich etwaiger zu erhaltender Leasinganreize, variable Zahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind und Beträge, die voraussichtlich im Rahmen von Restwertgarantien entrichtet werden müssen. Zudem umfassen Leasingzahlungen den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn hinreichend sicher ist, dass der Konzern die Option ausübt, und Strafzahlungen im Zusammenhang mit der Kündigung des Leasingvertrages, wenn in der Laufzeit berücksichtigt ist, dass der Konzern die Kündigungsoption wahrnehmen wird.

Variable Leasingzahlungen, die nicht an einen Index oder Zins-(Satz) gekoppelt sind, werden in der Periode, in der das die Zahlung auslösende Ereignis eintritt, aufwandswirksam erfasst. Bei der Berechnung des Barwertes der Leasingzahlungen verwendet der Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz zum Bereitstellungsdatum, da der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz nicht ohne Weiteres bestimmt werden kann. Nach dem Bereitstellungsdatum wird die Leasingverbindlichkeit erhöht, um dem höheren Zinsaufwand Rechnung zu tragen, und verringert, um den geleisteten Leasingzahlungen Rechnung zu tragen. Zudem wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit bei Änderung des Leasingverhältnisses, Änderung der Laufzeit, der Höhe der Leasingzahlungen oder bei einer Änderung der Beurteilung in Bezug auf die Ausübung einer Kaufoption neu bewertet.

Der lang- bzw. kurzfristige Teil Leasingverbindlichkeiten wird unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Leasingzahlungen (Mieteinnahmen) für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Ertrag im Periodenergebnis erfasst.

Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen linear als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

4.10. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswerts zugeordnet werden können, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen, werden als Teil der Anschaffungs bzw. Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts aktiviert. Im Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalkosten aktiviert.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Fremdkapitalkosten sind Zinsen und sonstige Kosten, die einem Unternehmen im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital entstehen.

4.11. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung im Periodenergebnis unter entsprechender Postenbezeichnung erfasst.

Die Hahn Gruppe weist unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein unbebautes Grundstück, das für eine gegenwärtig unbestimmte künftige Nutzung gehalten wird, aus. Die Bewertung erfolgt mit dem Bodenrichtwert abzüglich Kosten für die Herstellung des Zustandes der Bebaubarkeit.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam unter dem Posten Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst.

4.12. Immaterielle Vermögenswerte

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

Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der zuvor gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. In den Folgeperioden erfolgt die Bewertung mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen. Planmäßige Abschreibungen erfolgen nicht. Dazu wird mindestens einmal jährlich auf der Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt.

Bei den übrigen immateriellen Vermögenswerten mit unbestimmter Nutzungsdauer wird ebenfalls mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert oder auf der Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Die Nutzungsdauer eines immateriellen Vermögenswerts mit unbestimmter Nutzungsdauer wird einmal jährlich dahin gehend überprüft, ob die Einschätzung einer unbestimmten Nutzungsdauer weiterhin gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung von einer unbestimmten zu einer bestimmten Nutzungsdauer prospektiv vorgenommen.

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

werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Aufwandskategorie erfasst, die der Funktion des immateriellen Vermögenswerts im Unternehmen entspricht. Weitere Ausführungen zum Impairmenttest erfolgen unter VII. [16].

Bei den immateriellen Vermögenswerten, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, handelt es sich bei der Hahn Gruppe um im Rahmen von Unternehmenserwerben erlangte Geschäfts- oder Firmenwerte sowie befristete und unbefristete Rahmenverträge. Bei Letztgenannten wird eine Laufzeit von 15 Jahren angenommen (Linearabschreibung) über die diese planmäßig abgeschrieben werden. Darüber hinaus wird einmal jährlich für den einzelnen Rahmenvertrag eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt.

Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung immaterieller Vermögenswerte werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam erfasst.

4.13. Finanzinstrumente – erstmalige Erfassung und Folgebewertung

4.13.1. Klassifizierung

Der Konzern stuft seine finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien ein:

- ▶ solche, die in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (entweder erfolgsneutral oder erfolgswirksam), und
- ▶ solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen. Bei den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten werden die Gewinne und Verluste entweder erfolgswirksam oder erfolgsneutral erfasst. Bei Investitionen in Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, ist dies abhängig davon, ob sich der Konzern zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes unwiderruflich dafür entschieden hat, die Eigenkapitalinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen, als Verbindlichkeiten oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designed wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert.

Angaben in TEUR

[illegible]

4.13.2. Ansatz und Ausbuchung

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, d. h. zu dem Tag, an dem sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

4.13.3. Bewertung

Finanzielle Vermögenswerte

Beim erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich – im Falle eines in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts – der direkt auf den Erwerb dieses Vermögenswerts entfallenden Transaktionskosten. Transaktionskosten von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden unmittelbar im Periodenergebnis erfasst.

Schuldinstrumente

Die Folgebewertung von Schuldinstrumenten ist abhängig vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung des Vermögenswerts und den Zahlungsstrommerkmalen des Vermögenswerts. Der Konzern stuft seine Schuldinstrumente in drei Bewertungsklassen ein:

- ▶ Zu fortgeführten Anschaffungskosten: Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme gehalten werden, und bei denen diese Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Zinserträge aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Dieser Klasse sind u.a. die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen sowie die sonstigen finanziellen Vermögenswerte zugeordnet.
- ▶ FVOCI: Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme und zur Veräußerung der finanziellen Vermögenswerte gehalten werden, und bei denen die Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Veränderungen des Buchwerts werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen, mit Ausnahme der Wertminderungserträge oder -aufwendungen, Zinserträge und Fremdwährungsgewinne und -Verluste, die im Gewinn oder Verlust erfasst werden. Bei Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts wird der zuvor im sonstigen Ergebnis angesetzte kumulierte Gewinn oder Verlust aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert und in den sonstigen Gewinnen / (Verlusten) ausgewiesen. Zinserträge aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Wertminderungsaufwendungen werden im Posten „Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinvestitionen“ im Eigenkapital ausgewiesen. Derzeit sind keine finanziellen Vermögenswerte dieser Kategorie zugeordnet.
- ▶ FVPL: Vermögenswerte, welche die Kriterien der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ oder „FVOCI“ nicht erfüllen, werden in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVPL) eingestuft. Gewinne oder Verluste aus einem Schuldinstrument, das in der Folge zum FVPL bewertet wird, werden im Gewinn oder Verlust saldiert in der Periode ausgewiesen, in der sie entstehen.

Eigenkapitalinstrumente

Der Konzern bewertet alle gehaltenen Eigenkapitalinstrumente in der Folge zum beizulegenden Zeitwert. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte werden in der Gesamtergebnisrechnung unter dem Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ erfasst. Hat das Management des Konzerns entschieden, Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten im sonstigen Ergebnis darzustellen, erfolgt nach der Ausbuchung des Instruments keine spätere Umgliederung dieser Gewinne und Verluste in die Gesamtergebnisrechnung.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen und Verbindlichkeiten abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Personen und Unternehmen, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss sowie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

Für die Folgebewertung werden finanzielle Verbindlichkeiten in zwei Kategorien klassifiziert:

- ▶ erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet
- ▶ zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

Erfolgswirksame zum beizulegenden Zeitwert folgebewertete finanzielle Verbindlichkeiten liegen bei der Hahn Gruppe nicht vor.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der Hahn Gruppe werden nach der erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Effektivzinismethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Amortisation mittels der Effektivzinismethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Finanzaufwendungen enthalten.

4.13.4. Wertminderung

Der Konzern hat zwei Arten von finanziellen Vermögenswerten, die dem Modell der erwarteten Kreditverluste gemäß IFRS 9 unterliegen:

- ▶ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Warenverkäufen, aus der Erbringung von Dienstleistungen und aus der Vermietung
- ▶ zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Schuldinstrumente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen ebenfalls den Wertminderungsvorschriften von IFRS 9. Es wurde zum Stichtag kein Wertminderungsaufwand identifiziert.

Der Konzern erfasst bei allen Schuldinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste. Erwartete Kreditverluste basieren auf der Differenz zwischen den vertraglichen Cashflows, die vertragsgemäß zu zahlen sind, und der Summe der Cashflows, deren Erhalt der Konzern erwartet, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz. Die erwarteten Cashflows berücksichtigen aus dem Verkauf gehaltener Sicherheiten.

Erwartete Kreditverluste werden in zwei Schritte erfasst. Für Finanzinstrument, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, wird eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste erfasst, die auf einem Ausfallereignis innerhalb der nächsten zwölf Monate beruhen. Für Finanzinstrument, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, hat ein Unternehmen eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Daher werden Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt, sondern stattdessen zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit erfasst.

4.14. Vorräte und zu Vertriebszwecken gehaltene erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Der Posten beinhaltet u.a. gemäß IAS 2 zu Vertriebszwecken gehaltene Immobilien (Vorratsimmobilien) sowie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte, welche Gesellschaftsanteile an immobilienführenden Gesellschaften im Sinne des IFRS 9 beinhalten. Dies sind solche Vermögenswerte, die grundsätzlich zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger vorgesehen sind.

Die Bewertung der Vorratsimmobilien erfolgte zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten. Soweit der prognostizierte Nettoveräußerungswert unter den Anschaffungskosten liegt, erfolgt die Bewertung gemäß IAS 2.9 zum niedrigeren Wert.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Vertriebskosten. Ein sich daraus ergebender Wertminderungsaufwand wird in den „Wertminderungen von Vorratsimmobilien“ ausgewiesen.

Gesellschaftsanteile sind ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte. Darunter werden solche Beteiligungen ausgewiesen, die aufgrund fehlender Einflussmöglichkeit nicht konsolidiert werden und zum Vertrieb bestimmt sind. Die Bewertungsergebnisse werden im Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ ausgewiesen.

4.15. Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Die Hahn Gruppe ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung nichtfinanzieller Vermögenswerte vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Mittelzuflüsse, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer ZGE den jeweils erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung eines Abzinsungssatzes vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten werden kürzlich erfolgte Markttransaktionen berücksichtigt. Sind keine derartigen Transaktionen identifizierbar, wird ein angemessenes Bewertungsmodell angewandt. Dieses stützt sich auf Bewertungsmultiplikatoren oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert.

Wertminderungsaufwendungen der fortzuführenden Geschäftsbereiche werden erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswerts im Unternehmen entsprechen.

Für Vermögenswerte, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, wird zu jedem Abschlussstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts oder der ZGE vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung der Annahmen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Die Wertaufholung ist dahingehend begrenzt, dass der Buchwert eines Vermögenswerts weder seinen erzielbaren Betrag noch den Buchwert übersteigen darf, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben hätte, wenn in früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte wird einmal jährlich überprüft. Eine Überprüfung findet ebenfalls dann statt, wenn Umstände darauf hindeuten, dass der Wert gemindert sein könnte.

Die Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrages der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (oder der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten) bestimmt, der (denen) der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Buchwert dieser Einheit unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in den nachfolgenden Berichtsperioden nicht aufgeholt werden.

Die Überprüfung immaterieller Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer auf Werthaltigkeit erfolgt mindestens einmal jährlich. Sie wird auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit durchgeführt. Eine Überprüfung findet ebenfalls dann statt, wenn Umstände darauf hindeuten, dass der Wert gemindert sein könnte.

4.16. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Posten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ in der Bilanz umfasst Bankguthaben und im geringen Umfang Kassenbestand.

Weiterhin werden in diesem Posten liquide Mittel ausgewiesen, welche aufgrund von vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Verwendung zweckbestimmt sind.

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

4.17. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch die fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet, sofern keine Bewertungsausnahme greift. Veräußerungskosten sind die zusätzlich anfallenden Kosten, die direkt der Veräußerung eines Vermögenswerts zuzurechnen sind, mit Ausnahme der Finanzierungskosten und des Ertragssteueraufwands. Die Klassifizierungskriterien als zur Veräußerung gehalten gelten nur dann als erfüllt, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar ist. Aus den für die Durchführung der Veräußerung erforderlichen Maßnahmen sollte hervorgehen, dass es unwahrscheinlich ist, dass wesentlichen Änderungen an der Veräußerung vorgenommen werden oder dass die Entscheidung für die Veräußerung rückgängig gemacht wird. Das Management muss beschlossen haben, die geplante Veräußerung durchzuführen, von der erwartet wird, dass sie innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgen wird.

4.18. Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern die Hahn Gruppe für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z.B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist.

Ist der aus einer Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, werden Rückstellungen mit einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der für die Schuld spezifische Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzaufwendungen erfasst.

4.19. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss

Finanzinstrumente, die für den Halter einen Anspruch auf Rückzahlung des der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Kapitals begründen, sind gemäß IAS 32 als Fremdkapital zu klassifizieren. Die Immobilienfonds der Hahn Gruppe sind in der Rechtsform von Personengesellschaften konzipiert, bei der der Gesellschafter durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsrechtes, das durch den Gesellschaftsvertrag nicht ausgeschlossen werden kann, die Gesellschaft zur Auszahlung der Kapitaleinlagen und der auf sie entfallenden Gewinnanteile verpflichten kann. Des Weiteren werden die Gesellschaften aufgrund ihres Charakters als Investitionsobjekt nicht auf Dauer errichtet, sodass aufgrund der zu erwartenden Auflösung der Gesellschaft ein Anspruch der Gesellschafter gegen die Gesellschaft entstehen wird. Der Anspruch der außenstehenden Gesellschafter auf das Nettoeigenvermögen der Immobilienfonds, das maßgeblich durch den Zeitwert der Immobilien bestimmt wird, ist daher im IFRS-Konzernabschluss der Hahn Gruppe als Fremdkapital unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss“ ausgewiesen. Die Gewinn- bzw. Verlustzuweisungen an die außenstehenden Gesellschafter werden unter dem Posten „Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen“ innerhalb der Finanzergebnisse ausgewiesen.

Die Anteile der nicht zum Konzern gehörenden Gesellschafter am Reinvermögen der Immobilienfonds umfassen die Kommanditeinlagen/Kapitaleinlagen und sonstige Eigenkapitalverpflichtungen (GbR) und die in den vergangenen Periode sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Immobilienfonds.

5. Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Für die Aufstellung des Konzernjahresabschlusses zum 31.12.2019 waren die folgenden neuen bzw. geänderten Standards und Rechnungslegungsmethoden ab dem 01.01.2019 anzuwenden:

- ▶ IFRS 16 „Leasingverhältnisse“
- ▶ Änderung zu IFRS 9 „Vorfälligkeitsentschädigungen mit negativer Ausgleichsleistung“
- ▶ Änderungen zu IAS 19 „Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen“
- ▶ Änderungen zu IAS 28 „Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“
- ▶ Änderungen zu IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung“
- ▶ sowie Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015-2017) mit Auswirkungen auf IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“, IAS 12 „Ertragsteuern“ und IAS 23 „Fremdkapitalkosten“.

Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung dieser neuen oder geänderten Standards und Interpretationen werden, sofern diese für die Hahn Gruppe relevant sind, nachstehend im Einzelnen erläutert.

5.1. IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

IFRS 16 wurde im Januar 2016 veröffentlicht und ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse, IFRIC 4 Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, SIC-15 Operating-Leasingverhältnisse – Anreize und SIC 27 Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen.

Der Standard legt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, die Darstellung und die Angabepflichten von Leasingverhältnissen dar und verpflichtet Leasingnehmer, alle Leasingverhältnisse nach einem einzigen Modell zu erfassen. Der neue Standard enthält zwei Ausnahmen von der Pflicht zur bilanziellen Erfassung für Leasingnehmer: Leasingverträge über geringwertige Vermögenswerte und kurzfristige Leasingverhältnisse (d. h. Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von maximal zwölf Monaten und die keine Kaufoption enthalten).

Zu Beginn des Leasingverhältnisses erfasst der Leasingnehmer eine Verbindlichkeit zur Leistung von Leasingzahlungen (d. h. die Leasingverbindlichkeit) sowie einen Vermögenswert für das gewährte Recht, den Leasinggegenstand während der Laufzeit des Leasingverhältnisses zu nutzen (d. h. das Nutzungsrecht am Leasinggegenstand). Leasingnehmer müssen den Zinsaufwand für die Leasingverbindlichkeit und den Abschreibungsaufwand für das Nutzungsrecht am Leasinggegenstand gesondert erfassen.

Zudem müssen Leasingnehmer bei Eintritt bestimmter Ereignisse (z. B. Laufzeitänderung des Leasingverhältnisses oder Änderung künftiger Leasingzahlungen infolge einer Änderung des für die Bestimmung der Leasingzahlungen verwendeten Index oder Zinssatzes) eine Neubewertung der Leasingverbindlichkeit vornehmen. Den Betrag der Neubewertung der Leasingverbindlichkeit werden Leasingnehmer im Allgemeinen als Anpassung des Nutzungsrechts am Leasinggegenstand erfassen.

Für Leasinggeber ergeben sich durch IFRS 16 bei der Bilanzierung im Wesentlichen keine Änderungen gegenüber IAS 17. Sie stufen alle Leasingverhältnisse auch künftig nach den bisherigen Klassifizierungsgrundsätzen des IAS 17 ein und unterscheiden zwischen zwei Arten von Leasingverhältnissen, nämlich zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen.

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung macht die Hahn Gruppe von dem Wahlrecht Gebrauch nicht erneut zu beurteilen, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis darstellt und wendet den Standard auf Vereinbarungen an, die zuvor unter IAS 17 und IFRIC 4 als Leasingverhältnis eingestuft wurden.

Die Hahn Gruppe wendet den Standard auf seine Leasingverhältnisse rückwirkend an, indem sie zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung die kumulierte Auswirkung der erstmaligen Anwendung als Berichtigung des Eröffnungsbilanzwerts der Gewinnrücklagen vornimmt. Eine Anpassung der Vergleichsinformationen erfolgt demnach nicht.

Der Konzern hat als Leasingnehmer Leasingverträge für Büroflächen und Kraftfahrzeuge abgeschlossen. Die Mietverträge für Büroflächen haben feste Laufzeiten mit der Option zur zweimaligen Verlängerung um jeweils fünf Jahre. Die KFZ-Leasingverträge haben eine Laufzeit von drei Jahren. Sämtliche Leasingverträge wurden zuvor als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Der im Rahmen der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten angewendete Grenzfremdkapitalzinssatz beträgt bei den KFZ-Leasingverträgen 1,8 Prozent und bei den Büroflächen 4,0 Prozent. Sale and lease back Transaktionen waren nicht zu verzeichnen.

5.1.1. Auswirkungen auf den Abschluss

Zusammenfassend ergeben sich durch die erstmalige Anwendung von IFRS 16 folgende Auswirkungen:

Auswirkungen auf die Bilanz zum 1. Januar 2019

Angaben in TEUR

Vermögenswerte	5.003
Sachanlagen (Nutzungsrecht am Leasinggegenstand)	4.854
Latente Steueransprüche	149
Schulden	5.321
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (Leasingverbindlichkeit)	5.321
Nettoauswirkungen auf das Eigenkapital (Gewinnrücklagen)	-318

Auswirkungen auf die Bilanz zum 31. Dezember 2019

Angaben in TEUR

Vermögenswerte	5.093
Sachanlagen (Nutzungsrecht am Leasinggegenstand)	4.937
Latente Steueransprüche	156
Schulden	5.426
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.426
Nettoauswirkungen auf das Eigenkapital	-333

Auswirkungen auf die Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 (+/- Ergebniserhöhung/Ergebnisverminderung)

Angaben in TEUR

Abschreibungen auf Sachanlagen (Nutzungsrecht am Leasinggegenstand)	-1.041
Leasing-/Mietaufwendungen (sonstige betriebliche Aufwendungen)	1.224
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	183
Finanzaufwendungen	-205
Ergebnis vor Ertragsteuern	-22
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7
Periodenergebnis/Gesamtergebnis	-15

Auswirkungen auf die Kapitalflussrechnung vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Angaben in TEUR

Mittelab-/ zufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	1.019
Mittelab-/ zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.019

Der Bewertung des Nutzungsrechts am Leasinggegenstand bzw. der Leasingverbindlichkeit liegen die folgenden erwarteten Leasingzahlungen zugrunde:

Angaben in TEUR	31.12.2019	01.01.2019
Fällig im Folgejahr	1.246	1.106
Fällig in 2-5 Jahren	3.545	3.027
Fällig > 5 Jahre	1.401	2.090
erwartete Leasingzahlungen	6.192	6.223

Abweichend von den der Bewertung zugrunde liegenden erwarteten Leasingzahlungen bestehen künftige Mindestleasingzahlungsverpflichtungen wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2019	01.01.2019
Fällig im Folgejahr	1.246	1.106
Fällig in 2-5 Jahren	1.929	2.100
Fällig > 5 Jahre	0	0
erwartete Leasingzahlungen	3.175	3.206

Die zum 1. Januar bestehenden Leasingverbindlichkeiten können wie folgt auf die zum 31. Dezember 2018 bestehenden Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen übergeleitet werden:

Angaben in TEUR

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen zum 31. Dezember 2018	3.334
Grenzfremdkapitalzinssatz zum 1. Januar 2019	1,8 % bzw. 4 %
Abgezinste Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen zum 1. Januar 2019	2.970
Verpflichtung aus kurzfristigen Leasingverhältnissen	-66
Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert	-3
Leasingzahlungen für Verlängerungszeiträume, die nicht in den Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen zum 31. Dezember 2018 enthalten waren	2.420
Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	5.321

III. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

Ermessensentscheidungen

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

Ermessensausübung bei der Wertberichtigung von Aktivposten

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

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

Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Abschlussstichtag bestehende Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert. Die Annahmen und Schätzungen des Konzerns basieren auf Parametern, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorlagen. Diese Zustände und die Annahmen über die künftigen Entwicklungen können jedoch aufgrund von Marktbewegungen und Marktverhältnissen, die außerhalb des Einflussbereichs des Konzerns liegen, eine Änderung erfahren. Die Buchwerte der jeweiligen Abschlussposten werden in den Einzeldarstellungen im Konzernanhang angegeben. Solche Änderungen finden erst mit ihrem Auftreten einen Niederschlag in den Annahmen.

Schätzungen bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für Finanzinstrumente (ohne die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie)

Sofern der beizulegende Zeitwert von in der Bilanz erfassten finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten nicht mit Hilfe von Daten eines aktiven Markts bestimmt werden kann, wird er unter Verwendung von Bewertungsverfahren einschließlich der Discounted-Cash-flow-Methode ermittelt.

Die wesentlichsten im Konzernabschluss der Hahn Gruppe zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Posten sind Anteile an geschlossenen Immobilienfonds. Die Bewertungsmethode sieht vor, dass der Wertansatz der hinter den Anteilen befindlichen Immobilien, sofern kein aktiver Markt oder eine vergleichbare Transaktion für identische Anteile vorliegt, durch einen branchenüblichen Faktor bezogen auf die Jahresnettosollmiete berechnet wird. Dieser branchenübliche Faktor spiegelt u. a. Erfahrungswerte, Standortanalysen als auch das aktuelle Marktgeschehen sowie einen Illiquiditätsabschlag wider und stellt einen Ermessensspielraum des Managements dar.

Es besteht eine ausreichende Anzahl von Referenztransaktionen, um verlässliche Rückschlüsse auf die aktuellen Bewertungsniveaus von Handelsimmobilien abzuleiten. Darüber hinaus sind eine solide Marktkennntnis und fachliches Know-how erforderlich, um zu validen Schätzungen zu kommen.

Schätzungen bei der Ermittlung des Nettoveräußerungswerts

Sofern keine Marktdaten für die jeweiligen Objekte zur Verfügung stehen, wird eine auf einer Discounted-Cashflow-Methode basierende Bewertungsmethode herangezogen, für die Schätzungen und Annahmen getroffen werden müssen. Der so ermittelte beizulegende Zeitwert der Immobilien ist stark von der Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen und Diskontierungsfaktoren sowie der langfristigen Leerstandsrate abhängig.

Für die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts der Vorratsimmobilien wird auf interne Bewertungsmethoden zurückgegriffen. Im Weiteren findet eine Einschätzung des Managements anhand der aktuellen Marktsituation statt. Die Bewertung dient als Indikator für einen gegebenenfalls niedrigeren Wertansatz.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Hahn Gruppe innerhalb des Segments der Immobilienwirtschaft, liegt umfangreiches Datenmaterial und Know-how vor, um diese Grundannahmen realitätsnah anzusetzen.

Schätzungen bei der Bewertung anhand der Discounted-Cashflow-Methode

Nach der Discounted-Cashflow-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von 10 Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Grundlage für die Ermittlung der Mieteinnahmen bilden die geltenden Mietverträge bzw. realistische Marktmieten innerhalb eines 10 Jahres-Zeitraums einschließlich einer Inflationsanpassung. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Die objektspezifischen Diskontierungszinssätze sind marktgerecht, Leerstände werden individuell zeitlich zugeordnet und Instandhaltungskosten sind mit individuellen Planwerten eingestellt. Hieraus ergibt sich der Kapitalwert (Net Present Value) der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode (10 Jahre) wird ein Restwert (Residual Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die Einzahlungsüberschüsse der ersten 10 Jahre überschreitenden Folgejahre mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wird ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den beizulegenden Zeitwert des Bewertungsobjekts.

Schätzungen bei der Bilanzierung latenter Steuern

Annahmen und Schätzungen erfolgen auch im Rahmen des potenziellen Ansatzes aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge bezüglich der Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit dieser aktiven latenten Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung dieser latenten Steuern abweichen. Die Verlustvorträge verfallen bei Nachweis einer Totalüberschuss-Absicht nicht und können nicht mit zu versteuernden Einkommen anderer Konzerngesellschaften verrechnet werden.

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

Schätzungen bei der Abbildung von Eventualschulden

Im Hinblick auf die Eventualschulden erfolgen Schätzungen für Finanzgarantien auf der Basis von Wirtschaftlichkeitsrechnungen von Immobilienfonds. Tatsächliche Entwicklungen in der Zukunft können von den in den Wirtschaftlichkeitsrechnungen unterstellten Annahmen wesentlich abweichen.

IV. Kapitalsteuerung

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

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements der Hahn Gruppe ist es sicherzustellen, dass zur Sicherung der Geschäftstätigkeit in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben.

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von durchschnittlich über 40 Prozent an. Kurzfristig kann zur Sicherung von Investitionsmöglichkeiten von diesem Ziel abgewichen werden. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset und Investment Managers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit des Konzerns. Zugleich bietet die Orientierung an diesem Durchschnittswert die notwendige Kapitalstärke, um unter Inkaufnahme einer vorübergehenden Bilanzverlängerung zusätzliche Ertragschancen wahrzunehmen.

Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor. Die Hahn Gruppe steuert die finanzielle Substanz über die Eigenkapitalquote und Liquidität. Die Bilanzsumme ist stark von der stichtagsbezogenen Anbindung von Immobilien abhängig, so dass die in Abhängigkeit stehende Eigenkapitalquote stichtagsbezogen schwanken kann.

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

Angaben in TEUR	31.12.2019	01.01.2019
Eigenkapital	50.964	48.885
Bilanzsumme	183.621	103.074
Eigenkapitalquote	27,75 %	47,43 %
Flüssige Mittel	45.411	31.539

Bereinigt um das Vorratsvermögen in Höhe von 63.447 TEUR (Vorjahr: 4.919 TEUR) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 42,4 Prozent (Vorjahr: 49,8 Prozent).

V. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss wird die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und folgende Unternehmen einbezogen, welche in Deutschland gegründet worden sind. Sofern nicht explizit ein anderer Sitz genannt ist, ist der Sitz der Gesellschaft in Bergisch Gladbach.

Konsolidierte Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen und gemeinschaftliche Tätigkeiten

I. Verbundene konsolidierte Unternehmen

	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2019	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2018
HAHN Fonds und Asset Management GmbH ²	100,00	100,00
German Retail Property Management GmbH ¹	-	100,00
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	100,00	100,00
HAHN Fonds Invest GmbH ²	100,00	100,00
HAHN Management GmbH	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH ²	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding II GmbH ²	100,00	100,00
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Parking GmbH	100,00	100,00
GRO Ground Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH ²	100,00	100,00
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Anthus Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00
Hahn Immobilien Projekt GmbH (vormals: CP Capital Pioneers GmbH, Düsseldorf)	69,43	69,51
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Tadorna Grundbesitz Bergeunstadt GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100,00	100,00
Hahn SB-Warenhaus Iserlohn GmbH & Co. KG	94,91	94,91
Hahn Fachmarktzentrum Lauingen GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG	89,90	-
Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. KG	90,00	-
Bürohaus Marsdorf GbR	89,90	-

¹ Gesellschaft wurde mit wirtschaftlicher Wirkung zum 30. Juni 2019 auf die HAHN Fonds und Asset Management GmbH verschmolzen

² Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Konsolidierte Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen und gemeinschaftliche Tätigkeiten

II. Assoziierte Unternehmen „at equity“ bewertet

	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2019	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2018
Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH	50,00	50,00
Gladium Citygalerie GmbH & Co.KG	44,90	44,90
Bürohaus Marsdorf GbR	-	49,46
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co.KG	25,10	25,10
City Center Greiz GbR	32,18	30,93
Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG	46,40	46,01
Hahn Baumarkt Euskirchen GmbH & Co. KG	26,60	26,60
HAHN SB-Warenhaus Montabaur GmbH & Co. KG	26,70	26,70
CP Capital Pioneers GmbH, Hamburg	33,33	-

Konsolidierte Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen und gemeinschaftliche Tätigkeiten

III. Gemeinschaftsunternehmen „at Equity“ bewertet

	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2019	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2018
Immavo GmbH, Berlin	50,00	-

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

	Unternehmen der Hahn Gruppe	Fonds-Objektgesellschaften sowie Gemeinschaftsunternehmen		Gesamt
	vollkonsolidiert	vollkonsolidiert	at equity	
Stand 31.12.2018	19	5	8	32
Zugänge	0	5	2	7
Abgänge	1	2	1	4
Stand 31.12.2019	18	8	9	35

Vollkonsolidierung – Unternehmen der Hahn Gruppe und Immobilienfonds

Zugänge

Durch ratierliche Erhöhungen der Beteiligungen bzw. durch Neugründungen wurde jeweils die Beherrschung an den folgenden Objektgesellschaften (jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach) erlangt:

- ▶ Hahn Fachmarktzentrum Landstuhl GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- ▶ Bürohaus Marsdorf GbR
- ▶ Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. geschlossene-Investmen-KG
- ▶ Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG
- ▶ Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. KG

Die Gesellschaften beinhalten jeweils eine Liegenschaft. Darüber hinaus entfalten sie keine operative Tätigkeit. Infolgedessen werden die Gesellschaften im Rahmen der Vollkonsolidierung erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Bei keinem der Zugänge zum Konsolidierungskreis handelt es sich um einen Unternehmenszusammenschluss.

Abgänge

Infolge der Verschmelzung der German Retail Property Management GmbH auf die Hahn Fonds und Asset Management GmbH mit wirtschaftlicher Wirkung zum 30. Juni 2019 verringerte sich die Anzahl der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen auf 18. Auf das Konzernvermögen hatte die Verschmelzung indes keine Auswirkungen.

Im Geschäftsjahr resultierten Abgänge aus dem Verlust der Beherrschung an den nachfolgenden Objektgesellschaften, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach:

- ▶ Hahn Fachmarktzentrum Landstuhl GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- ▶ Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

Die nach mehrheitlichem Abverkauf bei der Hahn Gruppe verbliebenen Anteile an der Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. geschlossene Investment-KG werden nach IFRS unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Angaben zu konsolidierten strukturierten Unternehmen

Zum Bilanzstichtag haben weder die Muttergesellschaft noch ihre Tochtergesellschaften Finanzhilfen an konsolidierte strukturierte Unternehmen gewährt. Darüber hinaus sind keine Ereignisse oder Umstände bekannt, die dazu führen, dass die Hahn Gruppe einen Verlust erleiden könnte. Auch beabsichtigt die Geschäftsführung nicht, einem konsolidierten strukturierten Unternehmen eine Finanzhilfe oder sonstige Hilfe zu gewähren.

Angaben zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen

Die Hahn Gruppe verwaltet Investmentvermögen, die als nicht konsolidierte strukturierte Unternehmen gelten. Es handelt sich um zwölf (Vorjahr: zehn) geschlossene Publikums-Investment-Kommanditgesellschaften, zwei geschlossene Spezial-Investmentkommanditgesellschaften sowie zwei offene Spezial-Sondervermögen.

Publikums-Investmentkommanditgesellschaften

Die Anteile der Publikums-Investmentkommanditgesellschaften werden von privaten und (semi-) professionellen Anlegern gehalten. Gegenstand der Gesellschaften ist die Anlage ihrer Mittel in Immobiliengesellschaften und die Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie. Die Anlagestrategie ist darauf ausgerichtet, das von den Anlegern investierte Eigenkapital in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach der jeweiligen Laufzeit mit Gewinn wieder zu veräußern.

Die Finanzierung der Investmentvermögen erfolgt im Durchschnitt zu 39,6 Prozent durch Fremdkapital. Dabei umfasst die Fremdfinanzierung bezogen auf den Immobilienwert eine Bandbreite zwischen 31,8 Prozent bis 47,6 Prozent.

Spezial-Investmentkommanditgesellschaften

Die Anteile der Spezial-Investmentkommanditgesellschaften werden ausschließlich von professionellen und semiprofessionellen Anlegern gehalten. Gegenstand der Gesellschaften ist die Anlage ihrer Mittel in Immobiliengesellschaften und die Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie. Die Anlagestrategie ist darauf ausgerichtet, das von den Anlegern investierte Eigenkapital in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach der Laufzeit Jahren mit Gewinn wieder zu veräußern.

Die Finanzierung des Investmentvermögens wird vollständig durch Eigenkapital sichergestellt.

Sondervermögen

Die Anteile am Sondervermögen werden ausschließlich von institutionellen Anlegern gehalten. Gegenstand der Gesellschaften ist die Anlage ihrer Mittel in Immobiliengesellschaften und die Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie. Die Anlagestrategie ist darauf ausgerichtet, das von den Anlegern investierte Eigenkapital in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach der jeweiligen Laufzeit mit Gewinn wieder zu veräußern.

Die Finanzierung der Investmentvermögen erfolgt im Durchschnitt zu 40,2 Prozent durch Fremdkapital. Dabei umfasst die Fremdfinanzierung bezogen auf den Immobilienwert eine Bandbreite zwischen 26,8 Prozent bis 58,4 Prozent.

Die den strukturierten Unternehmen der Hahn Gruppe erbrachten Leistungen umfassen Dienstleistungen im Rahmen des Portfolio- und Immobilienmanagements sowie der Geschäftsführung. Darüber hinaus hält die Hahn Gruppe auch Beteiligungen an den Investmentvermögen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 bestehen folgende Bilanzposten sowie maximales Ausfallrisiko, welche im Zusammenhang mit den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen stehen:

Angaben in TEUR	Durchschnittliche Beteiligungshöhe	Fonds-Objektgesellschaften sowie Gemeinschaftsunternehmen		Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen)		Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	
		Buchwert	Höchstexponierung*	Buchwert	Höchstexponierung*	Buchwert	Höchstexponierung*
Publikums-InvKG	3,76 %	70	70	2.582	2.582	2.330	2.330
Spezial-InvKG	0,01 %	806	806	51	51	0	0
Sondervermögen	0,49 %	1.002	1.002	930	930	0	0
		1.878	1.878	3.563	3.563	2.330	2.330

* Die Werte des maximalen Ausfallrisikos werden unabhängig von der tatsächlichen Eintrittswahrscheinlichkeit dargestellt. Zum Bilanzstichtag haben weder die Muttergesellschaft noch ihre Tochtergesellschaften Finanzhilfen an die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen gewährt. Auch wird nicht beabsichtigt, einem nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen eine Finanzhilfe zu gewähren oder bei der Beschaffung einer finanziellen Unterstützung zu unterstützen.

Angaben in TEUR	Brutto-Fondsvermögen	Netto-Fondsvermögen
Publikums-InvKG	263.650	149.095
Spezial-InvKG	402.014	391.934
Sondervermögen	672.924	393.194
	1.338.588	934.223

Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen

In den folgenden Abbildungen sind die Finanzinformationen für wesentliche Tochtergesellschaft abgebildet, welche für die Hahn Gruppe wesentliche, nicht beherrschende Anteile enthalten. Die nachfolgenden Posten werden ohne Konsolidierungsbuchungen ausgewiesen.

Angaben in %	Anteile der Hahn Gruppe		Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00	20,00	20,00
HAHN-Immobilien Projekt GmbH	69,43	69,43	30,57	30,57

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Kurzfristige Vermögenswerte	2.475	1.698	193	20
Kurzfristige Schulden	1.760	1.289	13	21
Kurzfristige Netto-Vermögenswerte	715	409	180	-1
Langfristige Vermögenswerte	665	281	510	603
Langfristige Schulden	479	75	0	0
Langfristige Netto-Vermögenswerte	186	206	510	603
Netto-Vermögenswerte	901	615	690	602
Kumulierte nicht beherrschende Anteile	180	276	114	-4

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2019	2018	2019	2018
Umsatzerlöse	4.598	3.964	0	1
Periodenergebnis	802	641	-454	-813
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	802	641	-454	-813
Auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallendes Ergebnis	160	128	-139	-248
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteilseigner	124	146	0	0

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2019	2018	2019	2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.256	856	171	-646
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-48	-174	0	-752
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-619	-680	0	1.415
Veränderung des Finanzmittelfonds	589	2	171	17

At Equity Bewertung – Assoziierte Unternehmen / Gemeinschaftsunternehmen

Zugänge

Die Anteile an der City Center Greiz GbR wurden von 30,93 Prozent auf 32,18 Prozent und die Anteile an der Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG von 46,01 Prozent auf 46,40 Prozent aufgestockt. Die Aufstockung führt zu keiner Statusänderung, so dass die jeweiligen Anteile weiterhin nach der Equity-Methode bewertet werden.

Im Berichtszeitraum wurde durch die Erwerbe weiterer Anteile an der Hahn Einkaufszentrum Landstuhl GmbH & Co. KG und der Hahn Fachmarktzentrum Fulda GmbH & Co. KG sowie der Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. KG jeweils maßgeblicher Einfluss erlangt. Da jedoch die Buchwerte der Anteile an diesen assoziierten Unternehmen durch ein kurzfristiges Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden, erfolgt kein Ausweis bzw. keine Fortentwicklung dieser Anteile nach der Equity-Methode. Vielmehr werden die Anteile gemäß IFRS 5 unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Im September 2019 erfolgte zusammen mit einem strategischen Geschäftspartner die Gründung der CP Capital Pioneers GmbH, sodass die Gesellschaft in den Beteiligungskreis der als assoziierten Unternehmen gehaltenen Unternehmen aufgenommen wurde. Die CP Capital Pioneers GmbH soll sich künftig um den digitalen Vertrieb von Fondanteilen mit Hilfe der Blockchain-Technologie kümmern.

Abgänge

Durch zusätzliche Anteilserwerbe wurde die Beherrschung an der Bürohaus Marsdorf GbR erlangt. Infolge des sukzessiven Anteilserwerbs wurde die Gesellschaft in den Konzernabschluss im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen. Die nachfolgende Übersicht enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligungen der Hahn Gruppe an den assoziierten Unternehmen:

Angaben in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Vermögenswerte und Schulden der assoziierten Unternehmen		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	12.294	35.262
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	26.057	30.432
Summe der langfristigen Schulden	6.279	39.448
Summe der kurzfristigen Schulden	14.551	3.573
Summe des Eigenkapitals	17.521	22.111
Anteil des Konzerns	25,1 % bis 50,0 %	25,1 % bis 50,0 %
Buchwert der Beteiligungen	4.283	7.194
Erlöse und Ergebnis der assoziierten Unternehmen		
Summe der Umsatzerlöse	4.877	3.740
Summe der Ergebnisse aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	3.266	3.740
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0
Summe des Gesamtergebnisses	3.266	3.740
Anteil des Konzerns	1.439	939

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Rückstellungen, Eventualschulden oder Eventualverbindlichkeiten gegenüber den assoziierten Unternehmen. Die assoziierten Unternehmen sind für die Hahn Gruppe nicht wesentlich. Zur Überleitungsrechnung des Buchwerts und zu weiteren Ausführungen wird auf VI. [4] sowie VII. [17] verwiesen.

VI. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

[1] Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

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

Angaben in TEUR	2019	2018
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien		
Privatkundenbereich	35.608	30.701
Institutioneller Bereich	4.469	6.351
Sonstige Erlöse aus Immobilienhandel	11.715	29.541
Erlöse aus Zweitmarkttransaktionen	1.881	6.371
Eigenkapitalbeschaffung	1.557	1.684
Konzeptionsgebühren	1.602	1.808
Umsatzerlöse	56.832	76.456
Aufwand aus Immobilienverkäufen		
Privatkundenbereich	-33.430	-29.202
Institutioneller Bereich	0	-4.789
Aufwand aus Immobilienhandel	-11.826	-24.331
Aufwand aus Zweitmarkttransaktionen	-1.702	-6.219
Verkaufsprovisionen	-1.512	-1.580
Prospektierungskosten	-107	-276
Aufwendungen aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-48.577	-66.397
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien gesamt	8.255	10.059

Im Privatkundenbereich wurden die in 2019 erworbenen Objekte in Landstuhl sowie in Kleve vollständig bzw. mehrheitlich an private Anleger in Form von geschlossenen Investmentvermögen platziert. Den Erlösen stehen die entsprechenden Buchwerte der Immobilien sowie im Zusammenhang mit der Veräußerung angefallene Nebenkosten gegenüber.

Für die von der Hahn Gruppe für institutionelle Anleger konzipierten und verwalteten Investmentvermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt 21 Objekte mit einem Gesamtankaufsvolumen von rund 570 Mio. Euro akquiriert. Die Gesamtakquisitionskosten belaufen sich auf 4.469 TEUR.

Die sonstigen Erlöse aus Immobilienhandel resultierten aus einer veräußerten Liegenschaft in Köln-Marsdorf. Innerhalb der Aufwendungen aus Immobilienhandel ist dementsprechend der Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilie einschließlich zu entrichtender Vorfälligkeitsentschädigung und Maklerprovision enthalten.

Die Erlöse aus Zweitmarkttransaktionen umfassen weitestgehend den Verkauf von Minderheitsanteilen an diversen Immobilienfonds. Im Wesentlichen betreffen die Erlöse die Veräußerung von Anteilen an einem Immobilienfonds mit einer Liegenschaft in Friedrichshafen (1.370 TEUR). Diesen Erlösen steht der jeweilige Buchwert aus dem Abgang der Anteile gegenüber.

[2] Umsatzerlöse aus Managementgebühren

Das Ergebnis aus Managementgebühren wurde aus den folgenden erbrachten Leistungen generiert:

Angaben in TEUR	2019	2018
Property Management	4.196	4.798
Center Management	3.889	3.749
Fonds Management	3.311	3.573
Portfolio Management	4.260	3.147
Asset Management	3.440	2.789
Finanzierungsvermittlung	39	391
Geschäftsführungsvergütung	394	318
Treuhandgebühren	0	47
	19.529	18.812

Die Gebühren für Property Management werden durch kaufmännische und technische Managementleistungen an den betreuten Immobilien erwirtschaftet. Die Erlöse aus dem Bereich des Center Managements umfassen neben nachhaltigen Verwaltungserlösen ebenfalls projektbezogene Erlöse.

Während die Umsätze aus dem Fonds Management aufgrund von Abverkäufen aus dem Verwaltungsbestand rückläufig sind, konnte ein Wachstum bei den Portfolio Managementgebühren infolge des in diesem Bereich angestiegenen verwalteten Immobilienfondsvermögens verzeichnet werden.

Die Erlöse aus Asset Management beinhalten die aus dem Neuabschluss oder Verlängerung von Mietverträgen resultierenden Mietvermittlungsgebühren sowie die im Zusammenhang mit dem Abverkauf von Immobilien aus dem verwalteten Immobilienbestand resultierenden Verkaufsprovisionen. Aufgrund der Unregelmäßigkeit neu abzuschließender oder zu verlängernder Mietverträge sowie Verkäufen kann dieser Posten Schwankungen im Jahresvergleich unterliegen.

[3] Sonstige Umsatzerlöse

Angaben in TEUR	2019	2018
Mieterlöse	1.657	2.979
Projektentwicklungsgebühren	189	1.085
Übrige sonstige Erlöse	220	156
	2.066	4.220

Die Mieterlöse resultieren weitgehend aus der Haltephase der in 2019 veräußerten Objekte in Landstuhl, Kleve und Köln-Marsdorf sowie aus der am Stichtag im Bestand befindlichen Liegenschaft in Olpe. Die im Vorjahr ausgewiesenen Mieterlöse betrafen sämtlich Objekte, deren Haltephase in 2018 beendet wurde. Den Mieterlösen stehen während der Haltephase angefallenen Objektbetriebskosten sowie Kosten der Objektfinanzierung gegenüber.

Die Projektentwicklungsgebühren 2019 resultieren aus der Betreuung der Revitalisierung der Standorte Garbsen und Husum.

[4] Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Die Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bilden die Fortschreibung der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals der entsprechenden Beteiligungen ab.

Im Hinblick auf die an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen gehaltenen Anteile wurde zudem zum Bilanzstichtag ein Wertminderungsaufwand in Höhe von insgesamt 731 TEUR erfasst, der in dem Posten Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten enthalten ist.

[5] Erträge aus Ausschüttungen

Der deutliche Anstieg der Erträge aus Ausschüttungen ist vor allem auf Ausschüttungen von Käuferlösen im Zusammenhang mit dem Abverkauf von Immobilien aus Immobilienfonds zurückzuführen, an der die Hahn Gruppe beteiligt ist.

[6] Sonstige betriebliche Erträge

Der Posten beinhaltet vor allem ohne Gewinnaufschlag weiterbelastete Kosten (1.118 TEUR, Vorjahr 716 TEUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (252 TEUR, Vorjahr 191 TEUR). Im Vorjahr waren hier zudem Erträge aus dem Wegfall einer Verbindlichkeit aus der Verpflichtung zur Übernahme der Steuerlast im Zusammenhang mit der Umwandlung einer ausländischen Körperschaft in eine steuerlich transparente Personengesellschaft (536 TEUR) enthalten sowie Erträge aus Erstattungen vom Vermieter für aufgewendete, auszugleichende Umbaukosten, die im Zusammenhang mit der Büroverlegung des Property Managements nach Bergisch Gladbach standen (275 TEUR).

[7] Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen

Angaben in TEUR	2019	2018
Gewährleistungen	1.518	1.664
Objektbetreuungskosten	731	1.262
Fremdleistung Projekte	122	762
Reparatur und Instandhaltung	377	826
Objektbetriebskosten	767	502
Beratungskosten	0	61
Übrige	11	17
	3.526	5.094

Der Posten der Gewährleistungen beinhaltet im Wesentlichen Kulanzleistungen der Hahn Gruppe in ihrer Funktion als Verwalter zum Ausgleich von auf Ebene einzelner Immobilienfonds eingetretener Mietausfälle. Darüber hinaus beinhalten die Gewährleistungen vertraglich zugesicherte Steuerausgleichszahlungen an Immobilienfonds. Weiterhin umfassten die Gewährleistungen die Übernahme von Sanierungskosten in Bezug auf die durch die Hahn Gruppe konzipierten Investmentvermögen.

Die Objektbetreuungskosten resultieren aus von Dritten erbrachten Objektverwaltungsleistungen. Die im Vorjahr erhöhten Aufwendungen resultieren aus der Inanspruchnahme von zusätzlichen Subunternehmerdienstleistungen für den Bereich des Property Managements.

Die Objektbetriebskosten betreffen im Wesentlichen die in 2019 im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Objektgesellschaften mit Immobilien in Landstuhl, Köln-Marsdorf, Kleve und Olpe.

[8] Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2019	2018
Gehälter	12.931	12.696
Sozialabgaben	1.815	1.734
	14.746	14.430

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich 156 in Vollzeitkräfte umgerechnete Mitarbeiter (Vorjahr: 153 in Vollzeitkräfte umgerechnete Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt.

Im Berichtsjahr wurden 1.697 TEUR (Vorjahr: 1.665 TEUR) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt, davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von 855 TEUR (Vorjahr: 838 TEUR) in den oben genannten Sozialabgaben enthalten.

Die im Rahmen des Erwerbs der Unternehmensgruppe in Oberhausen im Anteilskaufvertrag fixierte bedingte Gegenleistung, welche an die Erreichung von bestimmten Ergebnissen gekoppelt ist, wird als laufender Personalaufwand berücksichtigt und beläuft sich im Berichtsjahr auf 84 TEUR (Vorjahr: 84 TEUR).

[9] Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Der Posten Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen beinhaltet Abschreibungen auf die bei der Unternehmensgruppe in Oberhausen bestehenden bzw. übernommenen Rahmenverträge. Die planmäßigen Abschreibungen der identifizierten befristeten und unbefristeten immateriellen Vermögenswerte belaufen sich auf 95 TEUR (Vorjahr: 102 TEUR). Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Wertminderungsaufwendungen in Höhe von 276 TEUR (Vorjahr: 91 TEUR) aufgrund vorzeitiger Beendigung der in 2016 im Rahmen der Kaufpreisallokation aktivierten Rahmenverträge erfasst.

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr 2019 außerplanmäßige Wertminderungsaufwendungen in Höhe von 303 TEUR auf einen immateriellen Vermögenswert erfasst, der im Zusammenhang mit dem Aufbau einer digitalen webbasierten Vertriebsplattform für Investmentvermögens steht.

In 2019 wurden ferner vor dem Hintergrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 Abschreibungen auf aktivierte Nutzungsrechte an Grundstücken/Gebäuden und PKWs in Höhe von 1.041 TEUR erfasst (vgl. Abschnitt II 5.).

[10] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2019	2018
Miet- und Leasingaufwendungen	165	1.158
Rechts- und Beratungskosten	1.212	1.295
KFZ-Kosten	380	947
Nicht abziehbare Vorsteuer	690	654
EDV-Aufwendungen	583	504
Vertriebsaufwendungen	357	447
Reparaturen und Instandhaltungen	163	357
Versicherungen und Beiträge	325	333
Porto, Telefon und Bürobedarf	240	224
Aus- und Weiterbildung, Fachliteratur	303	195
Aufsichtsratsvergütung	180	180
Reisekosten	141	172
Personalbeschaffung	172	171
Energie- und sonstige Raumkosten	211	143
Lizenzgebühren	181	138
Übrige sonstige Aufwendungen	1.498	818
	6.801	7.736

Der Rückgang der Miet- und Leasingaufwendungen sowie der KFZ-Kosten resultiert aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 (vgl. Abschnitt II 5.).

Die übrigen sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen, die weiterbelastet wurden und denen demzufolge korrespondierende sonstige betriebliche Erträge gegenüberstehen.

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der zweckgebundenen Fremdkapitalfinanzierung zum Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios an Fonds der Hahn Gruppe bzw. zur Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen (1.752 TEUR, Vorjahr 1.473 TEUR), aus frei verfügbaren Darlehen von Geschäftspartnern (366 TEUR, Vorjahr 505 TEUR) und aus Objektfinanzierungen aus in der Haltephase befindlichen Immobilienfonds (351 TEUR, Vorjahr 304 TEUR).

Aus erstmalig in 2019 bilanzierten Leasingverbindlichkeiten resultierten Zinsaufwendungen in Höhe von 205 TEUR. Die Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen sind in Höhe von 68 TEUR (Vorjahr: 70 TEUR) enthalten.

[11] Finanzaufwendungen

Angaben in TEUR	2019	2018
Zinsen	2.803	2.556

[12] Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten

Es handelt sich hierbei um die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte. Den Werterhöhungen von 1.074 TEUR (Vorjahr: 1.336 TEUR) stehen Wertminderungen von -877 TEUR (Vorjahr: -1.303 TEUR) gegenüber.

Daneben beinhaltet der Posten erfasste Wertminderungen von Anteilen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (-731 TEUR, Vorjahr 0 TEUR).

[13] Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind die gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuern erfasst. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich dabei aus Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag zusammen.

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

Angaben in TEUR	2019	2018
Tatsächlicher Steueraufwand	3.121	2.718
Latenter Steueraufwand	606	-399
	3.727	2.319

Der latente Steueraufwand beinhaltet die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 380 TEUR (Vorjahr: latenter Steuerertrag 32 TEUR). Des Weiteren wird ein latenter Steueraufwand in Höhe von insgesamt 226 TEUR (Vorjahr: latenter Steuerertrag 367 TEUR) für temporäre Differenzen erfasst.

Bei den in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15,00 Prozent (Vorjahr 15,00 Prozent) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,50 Prozent der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielen, der Gewerbesteuer. Für den steuerlichen Veranlagungszeitraum 2019 beträgt die Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 460 Prozent regelmäßig 16,10 Prozent.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, der sich unter Anwendung des Steuersatzes der Konzernobergesellschaft Hahn AG in Höhe von 31,93 Prozent (unverändert zum Vorjahr) auf das IFRS-Konzernergebnis vor Steuern ergeben hätte, lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Gewinn-und-Verlust-Rechnung überleiten:

Angaben in TEUR	2019	2018
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9.237	7.331
Konzernsteuersatz in Prozent	31,93	31,93
Erwarteter Steueraufwand	2.949	2.340
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	133	-399
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	41	51
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	147	216
At-equity-Bewertung, steuerfrei gem. § 8b KStG	0	2
Steuerfreie Gewinnausschüttungen	15	-32
Veräußerungsgewinne/ -verluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	182	147
Gewinnminderungen nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	104	0
Unterlassene Aktivierung latenter Steuer auf steuerliche Verluste	145	25
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvorträge, für welche in Vorjahren kein Aktivposten angesetzt wurde	-7	0
Abweichung gewerbesteuerlicher Hebesatz	14	0
Sonstige Effekte	4	-31
Steueraufwand laut Gewinn- und Verlustrechnung	3.727	2.319

Steuerliche Effekte bei den Immobilienfonds werden im Konzernabschluss nur in dem Umfang berücksichtigt, in dem die Hahn Gruppe an den Immobilienfonds beteiligt ist, da die Besteuerung der Ergebnisse der Immobilienfonds auf Ebene der Gesellschafter eintritt und somit für die außenstehenden Gesellschafter außerhalb der Hahn Gruppe erfolgt.

VII. Erläuterungen zur Konzernbilanz

[14] Sachanlagen

Angaben in TEUR	Nutzungs- rechte, Grundstücke und Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsaus- stattung	Nutzungs- rechte Betriebs- und Ge- schäftsaus- stattung	Anlagen im Bau	Gesamt
Stand 01.01.2018						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	0	4	3.295	0	0	3.299
Kumulierte Abschreibung	0	-4	-2.147	0	0	-2.151
Buchwert	0	0	1.148	0	0	1.148
Stand 31.12.2018						
Zugänge	0	0	865	0	9	874
Erwerbe durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	0	13	0	0	13
Abgänge	0	0	-454	0	0	-454
Abschreibung	0	0	-329	0	0	-329
Buchwert	0	0	1.242	0	9	1.251
Stand 01.01.2019						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	6.257	0	3.287	1.426	9	10.979
Kumulierte Abschreibung	-2.064	0	-2.047	-765	0	-4.876
Buchwert	4.194	0	1.240	661	9	6.104
Stand 31.12.2019						
Zugänge	321	0	405	803	0	1.529
Erwerbe durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	-33	0	-9	-42
Abschreibung	-531	0	-351	-510	0	-1.391
Buchwert	3.983	0	1.262	954	0	6.200

Die Grundstücke und Bauten beinhalten ausschließlich Nutzungsrechte an den angemieteten selbstgenutzten Büroimmobilien. Die Abschreibungen erfolgen linear über einen Zeitraum zwischen 7 und 9 Jahren.

Innerhalb der übrigen Sachanlagen sind insbesondere angeschaffte Büro- und Geschäftsausstattungen sowie Ein- und Umbauten für eine weitere selbstgenutzte Büroimmobilie der Hahn Gruppe enthalten. Sachanlagen mit Ausnahme von geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau werden linear

über ihre jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer der Technischen Anlagen und Maschinen beläuft sich auf 8 Jahre und Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen 3 bis 13 Jahren abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattungen beinhalten zum Stichtag erstmals die Nutzungsrechte an geleasteten PKWs. Die Abschreibung erfolgt linear über einen Zeitraum von 3 Jahren.

[15] Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes wurde anhand des Bodenrichtwertes ermittelt und liegt bei 60 Euro pro m². Dies führt bei einer Grundstücksfläche von 9.845 m² zu einem Wert in Höhe von 591 TEUR.

[16] Immaterielle Vermögenswerte

Angaben in TEUR	Ge- schäfts- oder Firmen- wert	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	Befristete Verträge	Unbe- fristete Verträge	Software	Gering- wertige Wirt- schafts- güter	Gesamt
Stand 01.01.2018							
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	26	74	1.576	872	188	4.167
Kumulierte Abschreibung	0	-23	-74	-243	-710	-156	-1.207
Buchwert	1.431	3	0	1.333	162	32	2.960
Stand 31.12.2018							
Zugänge aus Erwerb	0	0	0	0	271	43	314
Erwerbe durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	0	0	0	650	0	650
Umbuchung	0	0	0	0	3	-3	0
Abgänge	0	0	0	0	-5	0	-5
Wertminderungen nach IAS 36	0	0	0	-91	0	0	-91
Abschreibung	0	-2	0	-102	-251	-45	-400
Buchwert	1.431	1	0	1.139	831	27	3.428
Stand 01.01.2019							
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	1	74	1.576	2.299	233	5.614
Kumulierte Abschreibung	0	0	-74	-438	-1.467	-205	-2.184
Buchwert	1.431	1	0	1.138	832	28	3.430
Stand 31.12.2019							
Zugänge aus Erwerb	0	0	0	0	111	90	201
Erwerbe durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	0	0	0	0	0	0
Umbuchung	0	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0	0
Wertminderungen nach IAS 36	0	0	0	-276	-303	0	-579
Abschreibung	0	0	0	-95	-283	-88	-466
Buchwert	1.431	1	0	767	356	31	2.586

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses im Jahr 2016 wurden zum Zeitpunkt der Transaktion die übernommenen Rahmenverträge als immaterielle Vermögenswerte in Gestalt von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten identifiziert. Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten den diskontierten Rotertrag der jeweiligen Rahmenverträge aus dem Bereich der Dienstleistung des Center Managements sowie Opportunitäten für die Hahn Gruppe, welche sich aus Synergien aus der gemeinsamen künftigen Entwicklung der Bereiche ergeben. Die den übernommenen Rahmenverträgen zugrundeliegende Laufzeiten, bei unbefristeten Verträgen wurden 15 Jahre ab Erwerb angenommen, dienen als Anhaltspunkt für eine entsprechende Laufzeit der planmäßigen Abschreibungen. Die zugrundeliegende Laufzeit als auch der auf Ebene der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete Rotertrag wird jährlich im Rahmen eines Werthaltigkeitstests hinterfragt, ob die diskontierten Überschüsse den Buchwert weiterhin decken. Der Buchwert der Rahmenverträge mit unbeschränkter Laufzeit betrug zum 31. Dezember 2019 nach planmäßiger Abschreibung 1.043 TEUR. Angesichts der vorzeitigen Beendigung von zwei Rahmenverträgen waren außerplanmäßige Wertminderungen von 276 TEUR erforderlich. Im Hinblick auf die übrigen noch bestehenden Verträge lag der jeweils erzielbare Betrag, welcher dem Nutzungswert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, oberhalb des Buchwertes. Bei der Schätzung des Nutzungswerts wurde analog zum Vorjahr ein Abzinsungssatz von 2,5 Prozent angesetzt. Gemäß den Rahmenverträgen ist während der Laufzeit mit einem Wachstumssatz von 0,00 Prozent zu rechnen.

Der auf die verbleibenden Rahmenverträge allokierte Buchwert liegt nach kumulierter Wertminderung bei 767 TEUR bei einem beizulegenden Zeitwert von 2.874 TEUR. Um den ermittelten beizulegenden Zeitwert mit dem Buchwert übereinzubringen, wäre eine deutliche Verkürzung der Rahmenverträge von zehn auf drei Jahre anzunehmen.

Die bei der Ermittlung der Bewertung getroffenen Annahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die Laufzeit der Rahmenverträge. Aufgrund der Annahme der Endlichkeit dieser Verträge wurde auf eine gesonderte Sensitivitätsanalyse verzichtet.

Die zugrundeliegende Laufzeit als auch der auf Ebene der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete Rotertrag wird jährlich im Rahmen eines Werthaltigkeitstests hinterfragt, ob die diskontierten Überschüsse den Buchwert weiterhin decken.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mindestens einmal im Jahr auf Werthaltigkeit getestet und entsprechend angepasst. Der zum Bilanzstichtag gemäß IAS 36 durchgeführte Impairment Test basiert auf den mittelfristigen Planwerten der übernommenen Unternehmensgruppe. Im Rahmen des Impairment Tests werden die Cashflows aus den neuen Rahmenverträgen im Bereich des Center Management zugrunde gelegt, welche die zukünftige Ertragschancen und somit die Entwicklung des Geschäfts- oder Firmenwertes widerspiegeln. Im Vergleich zu den bei der Kaufpreisallokation herangezogenen Parameter haben sich zum Bilanzstichtag keine Verschlechterungen ergeben, so dass im Geschäftsjahr 2019 kein Wertberichtigungsbedarf auf den Geschäfts- oder Firmenwert erforderlich war.

[17] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Angaben in TEUR	Gemeinschafts- unternehmen 2019	Assoziierte Unternehmen 2019	Gemeinschafts- unternehmen 2018	Assoziierte Unternehmen 2018
Stand 01.01.	0	7.194	6	8.155
Zugänge	101	871	0	212
Gewinn at Equity	0	1.440	0	1.436
Verlust at Equity	0	0	0	0
Abgänge	0	-2.281	-6	-1.769
Ausschüttungen	0	-2.312	0	-840
Wertminderungen	-101	-630	0	0
Stand 31.12.	0	4.283	0	7.194
Summe	4.283		7.194	

Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Zugänge beziehen sich vor allem auf die Aufstockung der Anteile an der Bürohaus Marsdorf GbR sowie die Gründung der CP NewCo GmbH. Durch die zusätzlichen Anteilserwerbe wurde in 2019 die Beherrschung an der Bürohaus Marsdorf GbR erlangt, so dass die Gesellschaft im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe einbezogen wurde.

Die Wertminderungen betreffen in Höhe von 629 TEUR die Anteile an der City-Center Greiz GbR, die zum Bilanzstichtag auf einen Restbuchwert auf 1 EUR abgeschrieben wurden.

[18] Forderungen gegen nahestehende Personen, langfristig

In diesem Posten sind im Wesentlichen Forderungen aufgrund ausgereicherter Darlehen enthalten, welche unter X.1. näher erläutert werden.

[19] Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte

Es handelt sich um eine Vielzahl von Anteilen (ohne maßgeblichen Einfluss) an von der Hahn Gruppe initiierten und konzipierten geschlossenen sowie offenen Investmentvermögen.

[20] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, langfristig

Angaben in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Beteiligungen	2.377	1.060
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	236	294
	2.613	1.354

Im Berichtsjahr hat sich die Hahn Gruppe an einem führenden Portfoliomanager und Emittent von Beteiligungen im Bereich erneuerbare Energien beteiligt, was ursächlich für den Anstieg der langfristigen finanziellen Vermögenswerte ist.

[21] Latente Steueransprüche / Latente Steuerverbindlichkeiten

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

Angaben in TEUR	Aktive latente Steuern zum 31.12.2019	Passive latente Steuern zum 31.12.2019	Aktive latente Steuern zum 31.12.2018	Passive latente Steuern zum 31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	71	0	71
Geschäfts- oder Firmenwert	0	245	0	363
Anteile an assoziierten Unternehmen	129	595	16	593
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	194	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	194	1.548	510	2.195
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorratsimmobilie	33	29	66	0
Gesellschaftsanteile	706	2.526	479	1.835
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	136	0	53
Sonstige übrige Vermögensgegenstände	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	15
Langfristige Schulden				
Unternehmensanleihe	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	163	0	0	0
Kurzfristige Schulden				
Rückstellungen	19	0	31	0
Summe temporärer Differenzen	1.244	5.344	1.102	5.125
Verlustvorträge	465	0	845	0
Gesamt / Bilanzansatz	1.709	5.344	1.947	5.125

Für die temporären Differenzen und Verluste aus Immobilienfonds wurden latente Steuern nur auf den der Gruppe zuzurechnenden Anteil gebildet, da die Ergebnisse dieser Gesellschaften lediglich auf Gesellschafterebene einer Besteuerung unterliegen und damit die auf die außenstehenden Kommanditisten entfallenden Anteile der latenten Steuern außerhalb des Konzerns anfallen.

Latente Steuern werden auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.369 TEUR (Vorjahr: 1.283 TEUR) und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.543 TEUR (Vorjahr: 4.024 TEUR) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.553 TEUR (Vorjahr: 3.532 TEUR) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.731 TEUR (Vorjahr: 6.278 TEUR).

[22] Vorratsimmobilien

Die in diesem Jahr angekauften Einzelhandelsimmobilien in Landstuhl und Kleve sind im Rahmen der Abwicklung von zwei für Privatanleger konzipierten Investmentvermögen in 2019 wieder abgegangen. Darüber hinaus wurde eine unterjährig erworbene Immobilie in Köln-Marsdorf extern verkauft.

Im Berichtsjahr wurden zudem Einzelhandelsimmobilien in Olpe und Langenfeld erworben, die sich zum Stichtag noch im Bestand befinden.

Des Weiteren beinhaltet der Posten Grundstücke in Lauingen und Bergneustadt, welche für Projektentwicklungen großflächiger Handelsimmobilien vorgesehen sind.

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

[23] Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Der Posten enthält Anteile an zur Veräußerung bestimmten geschlossenen Immobilienfonds, wobei es sich ausschließlich um nicht beherrschende Anteile handelt.

[24] Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen stehen in einem direkten Zusammenhang mit dem Erwerb weiterer kurzfristig zu haltender Anteile an Immobilienfonds.

[25] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Angaben in TEUR	2019	2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	3.234	3.569
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-79	-79
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.155	3.490

Zum 31. Dezember 2019 stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2019	2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nicht wertgemindert	3.155	3.490
davon nicht überfällig	3.155	3.490
davon überfällig	0	0
bis 3 Monate	0	0
über 1 Jahr	0	0

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen noch offene Managementleistungen gegenüber den Sondervermögen als auch geschlossenen Investmentvermögen sowie ausstehende Gelder im Rahmen der unterjährigen Fondsabwicklungen.

[26] Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.470	4.489
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	298	279
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	2.768	4.768
Wertberichtigung auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-2.451	-2.451
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	317	2.317

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

Die ausgewiesenen Wertberichtigungen auf Forderungen beinhalten Ansprüche gegen Objektgesellschaften, deren momentanes Reinvermögen nicht mehr zum Ausgleich der offenen Posten ausreicht.

[27] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2019	2018
Forderungen gegen Fonds	5.812	3.244
Gezahlte Kautionen	69	64
Darlehen an Geschäftspartner	8	8
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.348	377
Wertberichtigungen	-385	-385
	6.852	3.308

Die Forderungen gegen Fonds resultieren im Wesentlichen aus stichtagsnahen Abrechnungen von Managementgebühren sowie aus kurzfristigen Darlehensgewährungen.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte sind weder überfällig noch über die ausgewiesenen Wertberichtigungen wertgemindert.

[28] Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten sowie geringfügige Kassenbestände von TEUR 45.411 (Vorjahr: TEUR 31.539).

In Höhe von TEUR 947 (Vorjahr: TEUR 900) ist ein Betrag aufgrund der aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe vorgesehen.

[29] Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den ausgewiesenen Anteilen handelt es sich um die verbliebenen Anteile an den geschlossenen Immobilienfonds Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Hahn Fachmarktzentrum Fulda GmbH & Co. KG sowie Hahn Einkaufszentrum Landstuhl GmbH & Co. KG.

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

Die Gewinnrücklagen betreffen neben den gesetzlichen ebenfalls die den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge. Die von der Hauptversammlung am 23. Mai 2019 beschlossene Dividendenzahlung in Höhe von 2.990 TEUR wurde unmittelbar nach der Hauptversammlung an die Aktionäre ausgezahlt.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten in der Vergangenheit erwirtschaftete, nicht ausgeschüttete Ergebnisse.

[30] Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 13.001.430. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Namen lautenden Stückaktien und ist voll eingezahlt. Dabei entsprechen die Aktienanteile ihrem Nennwert. Zum 31. Dezember 2019 und 2018 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt. Der im Geschäftsjahr an die Eigentümer ausgezahlte Dividendenbetrag pro Aktie lag bei € 0,23.

[31] Rückstellungen

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Umgliederung	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig	Aufzinsungsfaktor (p.a.)
Mietausgleichsverpflichtung	1.737	0	1.080	153	306	810	0	0
Belastender Vertrag	150	0	0	16	0	134	0	0
Erstvermietungsgarantie	263	0	43	0	41	261	18	1,28 bis 1,52%
Sonstige Rückstellungen	523	0	137	83	450	753	0	0
	2.673	0	1.260	252	797	1.958	18	0

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Vorjahr 2018 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Umgliederung	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig	Aufzinsungsfaktor (p.a.)
Mietausgleichsverpflichtung	0	1.220	0	0	517	1.737	0	0
Belastender Vertrag	335	0	0	185	0	150	0	0
Erstvermietungsgarantie	234	0	43	0	72	263	20	1,28 bis 1,52%
Sonstige Rückstellungen	1.249	-1.220	0	6	500	523	0	0
	1.818	0	43	191	1.089	2.673	20	0

Bei den Ausbaupflichtungen handelt es sich um von der Hahn Gruppe initiierte Immobilienfonds, bei denen diese als Verkäufer Verpflichtungen bzgl. der Begleichung diverser Baukosten übernommen hat.

Als belastender Vertrag wird eine Rückstellung für vertraglich zugesicherte Baukosten zur Beseitigung von Altlasten gebildet, welche im Zusammenhang mit einer Liegenschaft in Bergisch Gladbach stehen. Nach der aktuellen Kenntnislage kommt es hierbei zu einem Mittelabfluss in Höhe von TEUR 134 im nächsten Geschäftsjahr.

Bei der Erstvermietungsgarantie handelt es sich um eine vertraglich zugesicherte Mindestmiete bei einem im Geschäftsjahr 2011 initiierten Immobilienfonds, welcher eine Mindestmiete bei der Erstvermietung von 13 EUR/qm vorsieht. Hierbei wird erwartet, dass TEUR 43 für die Miete so-

wie TEUR 200 für Ausbaupflichten im nächsten Geschäftsjahr abfließen und weitere TEUR 18 bis zum Geschäftsjahr 2021 in Anspruch genommen werden.

Die Zuführung bei den sonstigen Rückstellungen beinhaltet im Wesentlichen Kulanzzahlungen der Hahn Gruppe als Verwalter, welche gegenüber Fonds aufgrund von Mietminderungen zu leisten sind.

Der infolge der Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes werden im Finanzaufwand in Höhe von TEUR 68 (im Vorjahr: TEUR 70) erfasst.

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

Angaben in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
mit einer Fristigkeit von:		
bis 1 Jahr	1.940	2.653
1 bis 3 Jahre	18	20
über 3 Jahre	0	0
	1.958	2.673

[32] Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt. Die Bankschulden setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	Art	Zinsbindung	Fälligkeit	Zinssatz	31.12.2019	31.12.2018
Langfristig	Kredit	fest	0	517	6.600	0
Kurzfristig	Darlehen*	fest	185	0	5.027	0
					11.627	0

* Objektbezogene Fremdfinanzierungen für die Vorratsimmobilie Olpe. Da die Immobilie planmäßig im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsgangs in ein Investmentvermögen eingebracht werden soll, stellt die Finanzierung aus Konzernsicht ein kurzfristiges Darlehen dar.

Es bestehen zum Stichtag sechs Kontokorrentlinien bei Banken mit einer Verzinsung von 2,5 bis 9,00 Prozent, wobei hiervon zum Stichtag keine in Anspruch genommen wurde. Darüber hinaus können vier Linien alternativ als Termin- bzw. Geldmarktkredit oder als Festdarlehen mit einer Verzinsung von EURIBOR-Zinssätzen zzgl. einer Marge von 1,45 Prozent bis 2,5 Prozent in Anspruch genommen werden.

[33] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig

Angaben in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Darlehen	37.877	1.824
Leasingverpflichtungen	4.497	221
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe	734	814
	43.108	2.859

Der Anstieg der langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten resultiert vor allem aus einer Umgliederung im Vorjahr im kurzfristigen Bereich ausgewiesener Darlehen von Geschäftspartnern (27 Mio. Euro). In 2019 wurden die Darlehen langfristig verlängert und um 9 Mio. Euro aufgestockt. Die Darlehen haben eine Laufzeit zwischen 2022 (mit Verlängerungsoption von drei mal zwölf Monaten) und 2024. Die Zinsen bewegen sich laufzeitabhängig in einer Bandbreite zwischen 3,5 Prozent und 5 Prozent. Die Darlehen sind zweckgebunden und dienen dem Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios sowie der Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen.

Die Erhöhung der Leasingverbindlichkeit resultiert aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 im Geschäftsjahr 2019.

[34] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beruhen im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

[35] Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften	1.152	888
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	10
	1.162	898

Die in 2019 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe betreffen im Wesentlichen die abgegrenzten und im Folgejahr fälligen Tantiemeansprüche der Vorstände aus den Jahren 2017 bis 2019.

Der Anspruch auf Auszahlung der Tantieme entsteht für die Mitglieder des Vorstands jeweils wie folgt: Der Anspruch auf 50 Prozent der Tantieme entsteht im Folgejahr, nicht aber vor Billigung des Konzernabschlusses für das jeweilige Geschäftsjahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung zur Zahlung fällig. Der verbleibende Teil der Tantieme kommt zur Hälfte im übernächsten Jahr nach Billigung des Konzernabschlusses nur dann zur Auszahlung, sofern im Folgejahr ein positives Konzernergebnis erzielt wird. Der Restbetrag kommt im überübernächsten Jahr nach Billigung des Konzernabschlusses nur dann zur Auszahlung, sofern im übernächsten Jahr ein positives Konzernergebnis erzielt wird. Der langfristige Teil der erwarteten Tantiemezahlungen wird unter den langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

[36] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Kaufpreis Immobilie	44.500	0
Darlehen	10.024	33.335
Ausstehende Eingangsrechnungen	3.380	969
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.099	847
Kaufpreisanpassung	822	816
Verbindlichkeiten aus Geschenkkarten	873	767
Verbindlichkeiten an Beteiligungen	377	425
Verbindlichkeiten für Jahresabschlussarbeiten	358	266
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	1.150	119
Erhaltene Anzahlung	320	88
Übrige Verbindlichkeiten	1.173	1.174
	64.076	38.806

Die in 2020 fällige Kaufpreiszahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Liegenschaft in Langenfeld wird zum Stichtag unter den kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten abgegrenzt.

Bei den Darlehen handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber Geschäftspartnern, die planmäßig im Geschäftsjahr 2020 zur Rückzahlung fällig sind.

Der in dem Posten Kaufpreisanpassung abgebildete Sachverhalt beinhaltet den vertraglich zugesicherten Ausgleich von Ertragssteuerbelastungen einer niederländischen B.V.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen bestehen aus einer übernommenen Verpflichtung heraus, ein negatives Kapitalkonto einer immobilienführenden Gesellschaft als Gesellschafter auszugleichen.

Der als Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ausgewiesene Betrag betrifft im Wesentlichen nicht in Anspruch genommene Urlaubstage sowie Ansprüche aufgrund von Bonuszahlungen.

[37] Sonstige übrige Verbindlichkeiten

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 1.428 TEUR (Vorjahr: 525 TEUR).

VIII. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der Hahn Gruppe im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird in Zahlungsströme aus operativer Geschäftstätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der positive Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit (16,8 Mio. Euro) resultiert weitgehend aus der erfolgreichen Platzierung der beiden geschlossenen Privatkundenfonds mit Liegenschaften in Landstuhl und Kleve und zudem aus der sehr erfolgreichen Akquisition von Immobilienvermögen für die von der Hahn Gruppe verwalteten Investmentvermögen. Hinsichtlich der in 2019 erworbenen und noch im Bestand befindlichen Objekte war ein Zahlungsabfluss im Berichtsjahr für das Objekt in Olpe zu verzeichnen. Der Eigenkapitaleinsatz für das Objekt in Langenfeld erfolgt erst in 2020.

Ursächlich für den positiven Cashflow aus der Investitionstätigkeit (1,2 Mio. Euro) sind vor allem Kapitalrückflüsse aus assoziierten Unternehmen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist weitgehend durch die Ausschüttung an die Aktionäre der Hahn AG geprägt sowie aus den erstmals in 2019 infolge der Anwendung des IFRS 16 auszuweisenden Tilgungen von Leasingverbindlichkeiten.

Der Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2019 sind zweckbestimmte Mittel enthalten, welche zum Stichtag ausschließlich aufgrund der Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe in Höhe von 947 TEUR (Vorjahr: 900 TEUR) vorhanden sind.

IX. Sonstige Angaben

1. Angaben über Beziehungen zu nahe-stehenden Unternehmen und Personen

Die Hahn AG selbst wird nach den uns mitgeteilten Beteiligungshöhen zu 59,94 Prozent von der HAHN-Holding GmbH (als oberstes beherrschendes Unternehmen) und deren Gesellschafter beherrscht. Dementsprechend werden die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter, die durch die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter beherrschen bzw. maßgeblich beeinflussten Unternehmen, die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Hahn AG sowie die assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

Zweitmarkttransaktionen

Michael Hahn hat direkt bzw. indirekt drei Anteile mit einem Gesamtkaufpreis von rd. TEUR 1.295 an die Hahn Gruppe veräußert. Die Höhe der Beteiligungen befand sich in einer Bandbreite von 2,7 bis 10,0 Prozent und wurde zu marktgerechten Konditionen durchgeführt.

Die Andrea Hahn Beteiligungs GmbH hat 40,4 Prozent ihrer Anteile an einer Fondsgesellschaft zu einem Kaufpreis von 845 TEUR an eine Tochtergesellschaft der Hahn AG verkauft.

Sonstiges

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

Angaben in TEUR	Zinserträge		Zinsaufwendungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	85	84	0	0	3.288	3.694	1.896	1.712
Sonstige nahestehende Personen	0	0	0	0	298	38	0	0

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2019 und 2018 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

Bilanz

Angaben in TEUR	2019	2018
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	19	2.035
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	10

Der Anstieg zum Vorjahresstichtag stand in einem direkten Zusammenhang mit der kurzfristigen Zwischenfinanzierung von Umbaumaßnahmen einer Büroimmobilie in Köln-Marsdorf, die in 2019 zurückgeführt wurde.

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	2019	2018
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.439	1.300

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag keine Bürgschaftsverpflichtung mehr (Vorjahr: 1.406 TEUR).

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen gegen und der Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Angaben in Abschnitt VII. [26] und [35] in Abschnitt VIII.

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

Beziehungen zu anderen nahestehenden Unternehmen und Personen sowie die Konditionen der Geschäftsvorfälle

Erhaltene und ausgereichte Darlehen

Die Hahn AG hat Herrn Hahn mit zwei Verträgen vom 25. Februar 2019 Darlehen in Höhe von 357.000 Euro und 596.000 Euro im Rahmen einer Beteiligung an einem Portfolio für institutionelle Anleger gewährt. Die Auszahlungen erfolgten im Juni des Geschäftsjahres. Auf Grund der Neukonzeptionierung der einzelnen Fondsgesellschaften wurden diese beiden Darlehen vollständig am 18. Dezember 2019 getilgt. Die Darlehen wurden mit 2 Prozent p.a. verzinst.

Die Hahn AG hat der Michael Hahn Vertriebs GmbH mit zwei Verträgen vom 25. Februar 2019 Darlehen in Höhe von 279.000 Euro und 374.000 Euro im Rahmen einer Beteiligung an Fondsgesellschaften gewährt. Diese beiden Darlehen wurden um 143.770 Euro und 197.420 Euro durch Tilgung gemindert und valutieren zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 135.230 Euro sowie 176.580 Euro. Die Darlehen werden mit 2 Prozent jährlich verzinst und haben eine Laufzeit bis zum 31.12.2029.

Mit Vertrag vom 19. März 2019 wurde Herrn Hahn ein Darlehen in Höhe von 430.000 Euro gewährt. Die Darlehensgewährung dient der Anteils- sowie Kapitalerhöhung an einem alternativen Investmentfonds mit Liegenschaft in Kleve im Interesse der Hahn Gruppe. Das Darlehen wird mit 2 Prozent jährlich verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30.09.2029.

In Höhe von 226.000 Euro wurde mit Vertrag vom 11. Juni 2018 ein zweckgebundenes Darlehen von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG an Herrn Michael Hahn mit einer Verzinsung von 2 Prozent und einer maximalen Laufzeit bis 31. Dezember 2023 ausgereicht. Das Darlehen diente dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der GRFII Objekt Bergneustadt GmbH & Co. KG im Interesse der Hahn Gruppe. Die Valuta belief sich zum Stichtag auf 226.000 Euro.

Die Hahn AG hat Herrn Michael Hahn mit Darlehensvertrag vom 6. Dezember 2016 ein zweckgebundenes, endfälliges Darlehen in Höhe von bis zu 440.000 Euro mit einer festen Laufzeit von 66 Monaten, ab Auszahlung der letzten Tranche, gewährt. Das Darlehen ist bis zum Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen. Die Valuta belief sich zum Stichtag auf 425.285 Euro. Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich der Darlehensbetrag durch eine Teiltilgung am 25. April 2019 in Höhe von 4.220 Euro. Die Verzinsung beläuft sich auf 2 Prozent p. a. Die Darlehensgewährung dient der Anteils- sowie Kapitalerhöhung an einem als Pluswertfonds realisierten Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Kitzingen im Interesse der Hahn Gruppe.

Mit Darlehensvertrag vom 1. September 2016 wurde Herrn Michael Hahn ein zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu 265.000 Euro gewährt, welches ebenfalls der Aufstockung der Beteiligung an einem Fonds mit einer Liegenschaft in Bad Soden-Salmünster bzw. dessen Kapitalerhöhung im Interesse der Hahn Gruppe galt. Das Darlehen valutierte am Stichtag 31. Dezember 2019 unverändert mit 256.179 Euro. Die Konditionen sehen eine feste Laufzeit des Darlehens mit 66 Monaten ab Auszahlung der letzten Tranche sowie einer Verzinsung von 2 Prozent p.a. vor. In Anbetracht des Abrufs der letzten Tranche am 13. Oktober 2016 ist der Darlehensbetrag bis April 2022 zurückzuzahlen.

Mit gleichen Konditionen und Laufzeit wurde Herrn Michael Hahn mit Vertrag vom 1. September 2016 ein dem oben vergleichbares zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu 280.000 Euro für ein Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Kirchen gewährt. Auch wurde die letzte Tranche am 13. Oktober 2016 ausgezahlt, so dass die Rückzahlung des Darlehens in April 2022 fällig wird. Die Valuta belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2019 auf 276.944 Euro.

Für die im Interesse der Hahn Gruppe stattgefundene Aufstockung der Anteile an dem Investmentvermögen, mit einer Liegenschaft in Jülich, wurde Herrn Michael Hahn mit Vertrag vom 25. Mai 2016 ein zweckgebundenes Darlehen bis zu einer Höhe von 288.240 Euro, einer Laufzeit von 126 Monaten (voraussichtlich bis Ende November 2026) und einer Verzinsung von 2 Prozent p. a. gewährt. Das Darlehen valutierte am Stichtag 31. Dezember 2019 mit 251.717 Euro. Am 10. Januar 2019 erfolgte hierzu eine Teilrückführung in Höhe von 16.233 Euro.

Herrn Michael Hahn wurde im Jahr 2014 im Zusammenhang mit einem weiteren Erwerb von Geschäftsanteilen (mit einer Liegenschaft in Husum) inklusive einer notwendigen Einlageverpflichtung zur Umfinanzierung ein Darlehen mit Vertrag vom 10. September 2014 gewährt. Die Laufzeit dieses Darlehens wurde bis zum 30. März 2020 befristet; die jährliche Verzinsung liegt bei 3 Prozent p. a. Das Darlehen valutierte am Stichtag 31. Dezember 2019 wie im Vorjahr mit 786.876 Euro.

Im Jahr 2014 wurde Herrn Michael Hahn im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen (mit einer Liegenschaft in Salzgitter) inklusive einer notwendigen Kapitalerhöhung mit Vertrag vom 24. März 2014 ein Darlehen in Höhe von bis zu 500.000 Euro gewährt. Dieses Darlehen, welches wie in den Vorjahren eine Höhe von 486.946 Euro auswies, wurde am 30. Oktober 2019 vollständig zurückgezahlt.

Als Sicherheiten für die oben aufgeführten zweckgebundenen Darlehen sind bzw. waren die jeweiligen Anteile an den Immobilienfonds verpfändet.

Bürgschaften

Es wurden im Berichtsjahr keine Bürgschaften außerhalb des Konzerns begründet.

Sonstiges

Des Weiteren hat die Hahn AG einen Mietvertrag mit Frau Andrea Hahn am 28. Dezember 2017 zur Anmietung von Büroräumen und Lagerflächen in der Buddestraße 18-20 abgeschlossen. Dies erfolgte zu marktüblichen Konditionen mit einer Laufzeit von 3 Monaten mit Verlängerung um ein weiteres Quartal bzw. einer festen Laufzeit von 60 Monaten und automatischer Verlängerung um 3 Jahre, wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt wird.

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH hat am 1. Juni 2019 mit der Michael Hahn Vertriebs GmbH eine Vertriebsvereinbarung geschlossen, die bei einer Vermittlung an einer Beteiligung an einem alternativen Investmentfonds zur Berechnung einer Vergütung berechtigt. Die Vereinbarung ist analog den Vertriebsvereinbarungen mit fremden Vertriebspartnern abgeschlossen worden. Der Michael Hahn Vertriebs GmbH standen aus dieser Vereinbarung Vergütungen für 2019 in Höhe von 351 TEUR zu.

Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats

Angaben in TEUR	2019	2018
Dr. Eckart John von Freyend	60	60
Joachim Loh	48	48
Stefan Brendgen	36	36
Helmut Zahn (bis 23. Mai 2019)	14	36
Michael Hahn (ab dem 23. Mai 2019)	22	0
	180	180

Feste Bezüge des Vorstands

Angaben in TEUR	2019	2018
Michael Hahn	186	430
Thomas Kuhlmann	419	387
Jörn Burghardt	241	0
	846	817

Variable Bezüge des Vorstands

Angaben in TEUR	2019	2018
Michael Hahn	329	392
Thomas Kuhlmann	329	392
Jörn Burghardt	0	0
	658	784

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2019 einen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse erreicht wurden. Der Anspruch entsteht bei Überschreitung eines Konzern-EBT von 4 Mio. Euro. Auf den 4 Mio. Euro Konzern-EBT übersteigenden Teil bis 5 Mio. Euro Konzern-EBT erhalten die Vorstandsmitglieder eine Tantieme zwischen 5 Prozent bis 8 Prozent. Auf den 5 Mio. Euro Konzern-EBT übersteigenden Teil liegt die Tantieme zwischen 5 Prozent und 10 Prozent.

Herr Michael Hahn, der mit Wirkung zum 23. Mai 2019 aus dem Vorstand ausgeschieden ist, hat für 2019 keinen Anspruch auf Tantieme.

Die Tantiemeansprüche sind im Hinblick auf deren Fälligkeit zur Zahlung an die Erreichung von Ergebniszielen in Folgejahren gebunden (siehe hierzu [35]).

Die von der Hahn AG für die aktiven Vorstände übernommenen jährlichen Prämien für Unfallversicherungen belaufen sich in Summe auf unter 1 TEUR.

2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

Angaben in TEUR	2019	2018
Bürgschaften	500	3.566

Im Rahmen des Verkaufs einer Immobilie mit Liegenschaft in Iserlohn hat die Hahn Gruppe zur Absicherung der Haftung des Veräußerers für die Beseitigung der vertraglich fixierten Abnahmemängel eine Bürgschaft in Höhe von 500 TEUR übernommen. Aufgrund der Beseitigung der Mängel wurde der Bürge aus dieser Bürgschaft am 26. Februar 2020 entlassen.

Zum 31. Dezember 2019 bestehen keine Patronatserklärung außerhalb des Konsolidierungskreises.

3. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten umfassen festverzinsliche Darlehen von Geschäftspartnern, Kontokorrentlinien von Banken, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Zweitmarkttransaktionen des Konzerns sowie kurzfristiger Eigenkapitalvorfinanzierungen bei der Anbindung von Objekten des großflächigen Einzelhandels im Rahmen von share deals. Der Konzern verfügt über Forderungen aus ausgereichten Darlehen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die unmittelbar aus seiner Geschäftstätigkeit resultieren.

Geschäftsverbindungen werden lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartnern eingegangen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen weitgehend gegen die von der Hahn Gruppe initiierten Investmentvermögen, wohingegen die Hahn Gruppe ebenfalls das Portfolio- als auch das Fondsmanagement innehat.

Der Konzern ist Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die Steuerung dieser Risiken obliegt dem Management des Konzerns. Das Management des Konzerns wird dabei von den Abteilungen Finanzierung und Rechnungswesen unterstützt, welche bei Fragen zu Finanzrisiken beraten und dem Konzern ein angemessenes Rahmenkonzept zur Steuerung von Finanzrisiken vorgeben. Die Abteilungen stellen sicher, dass die mit Finanzrisiken verbundenen Tätigkeiten des Konzerns in Übereinstimmung mit den entsprechenden Richtlinien und Verfahren durchgeführt werden und dass Finanzrisiken entsprechend dieser Richtlinien und unter Berücksichtigung der Risikobereitschaft des Konzerns identifiziert, bewertet und gesteuert werden.

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

Marktrisiko

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

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

Die wesentlichen von der Hahn Gruppe gehaltenen Vermögenswerte beziehen sich weitgehend auf Anteile an Investmentvermögen, welche dem Marktrisiko der preisstabilen Immobilien ausgesetzt sind. Im Hinblick auf eine Sensitivitätsanalyse wird auf II.3.5 verwiesen.

Zinsrisiko

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

Der Konzern steuert sein Zinsrisiko durch ein ausgeglichenes Portfolio von fest und variabel verzinslichen Darlehen.

Sensitivität bezüglich des Zinssatzes

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

Währungsrisiko

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

Ausfallrisiko

Die Hahn Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner, im Wesentlichen Immobilienfonds, ihren Verpflichtungen gegenüber dem Konzern nicht nachkommen können. Diese Verpflichtungen bestehen hauptsächlich in der Begleichung von Forderungen aus Vermittlungsleistungen sowie aus Treuhand- und Serviceleistungen. Das maximale Ausfallrisiko entspricht bei jeweiligen Kategorien der finanziellen Vermögenswerte ausgewiesenen Nominalwerten.

Erkennbare Ausfallrisiken, die insbesondere für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, werden durch entsprechende Wertberichtigungen abgebildet. Die Hahn Gruppe ist ebenfalls Fonds- und Portfoliomanager, so dass das Risiko eines Ausfalls überschaubar und auf Ebene der Gruppe unwesentlich ist.

Liquiditätsrisiko

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

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

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns weisen nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, undiskontierten Zahlungen (inklusive Zins- und Tilgungsleistungen). In den Klammern befinden sich die Vorjahreswerte.

Angaben in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 3 Jahre	> 3 Jahre	31.12.2019
Finanzverbindlichkeiten	18.174 (34.808)	25.558 (1.930)	28.746 (11.594)	72.478 (48.332)
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	55.628 (7.414)	464 (0)	464 (0)	56.556 (7.414)
Gesamt	73.802 (42.223)	26.022 (1.930)	29.210 (11.594)	129.034 (55.747)

Die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Zinszahlungen für Darlehen sowie aus in 2020 zurückzuführenden Darlehen. Des Weiteren beinhalten die innerhalb eines Jahres fälligen finanziellen Verbindlichkeiten eine Kaufpreiszahlung für eine in 2019 erworbene Liegenschaft in Langenfeld. Die Refinanzierung dieser Kaufpreiszahlung erfolgt zum überwiegenden Teil durch die Aufnahme eines langfristigen Bankdarlehens.

Die langfristigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen aus fälligen Darlehen und Zinszahlungen zusammen.

Risikokonzentration

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

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

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

4. Prüfungshonorare

Das im Geschäftsjahr 2019 durch die Pricewaterhouse-Coopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar beträgt 207 TEUR (Vorjahr: 226 TEUR). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2019 207 TEUR (Vorjahr: 224 TEUR) und auf sonstige Leistungen 0 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR).

5. Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

Titel	Wesentliche Bestimmungen	Verpflichtender Anwendungszeitpunkt
IFRS 17 Versicherungsverträge	Im Mai 2017 veröffentlichte das IASB IFRS 17 Versicherungsverträge, einen umfassenden neuen Rechnungslegungsstandard, der Grundsätze für Ansatz, Bewertung, Darstellung und Angabepflichten in Bezug auf Versicherungsverträge enthält. Mit seinem Inkrafttreten ersetzt IFRS 17 den 2005 veröffentlichten IFRS 4 Versicherungsverträge. IFRS 17 ist unabhängig von der Art des aufliegenden Unternehmens auf alle Arten von Versicherungsverträgen (d. h. Lebensversicherungen, Sachversicherungen, Direktversicherungen und Rückversicherungen) und auf bestimmte Garantien und Finanzinstrumente mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung anzuwenden. Hinsichtlich des Anwendungsbereichs gelten einzelne Ausnahmeregelungen. Das übergeordnete Ziel von IFRS 17 ist es, ein für die Versicherer nützlicheres und einheitlicheres Bilanzierungsmodell zu schaffen. Im Gegensatz zu den Regelungen von IFRS 4, die weitgehend Bestandsschutz für frühere lokale Bilanzierungsvorschriften gewähren, stellt IFRS 17 ein umfassendes Modell für Versicherungsverträge dar, das alle relevanten Aspekte der Bilanzierung abbildet. Den Kern des IFRS 17 bildet das allgemeine Modell, ergänzt durch eine spezifische Variante für Verträge mit direkter Überschussbeteiligung (variable fee approach: Ansatz der variablen Vergütung) und ein vereinfachtes Modell (premium allocation approach: Ansatz der Prämienallokation), in der Regel für kurzfristige Verträge.	IFRS 17 ist erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen. Vergleichsinformationen sind zwingend anzugeben. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig, sofern das Unternehmen bereits IFRS 9 und IFRS 15 anwendet oder zum gleichen Zeitpunkt wie IFRS 17 erstmals anwendet. IFRS 17 findet auf den Konzern keine Anwendung.
Änderungen an IFRS 3: Definition eines Geschäftsbetriebs	Im Oktober 2018 veröffentlichte das IASB Änderungen der Definition eines Geschäftsbetriebs in IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse, die Unternehmen die Entscheidung, ob eine erworbene Gruppe von Aktivitäten und Vermögenswerten einen Geschäftsbetrieb darstellt, erleichtern sollen. Die Änderungen stellen folgendes klar: Präzisierung der Mindestanforderungen an einen Geschäftsbetrieb, Wegfall der Notwendigkeit zur Beurteilung der Fähigkeit eines Marktteilnehmers, fehlende Elemente zu ersetzen, um das Erworbene als Geschäftsbetrieb zu betreiben, Bereitstellung von Leitlinien, die Unternehmen bei der Beurteilung, ob der erworbene Geschäftsprozess substantiell ist, unterstützen sollen, engere Definition der erbrachten Leistungen und Einführung eines optionalen vereinfachten Tests auf Konzentration des beizulegenden Zeitwerts in einem Vermögenswert. Neben den Änderungen wurden neue erläuternde Beispiele vorgelegt. Da die Änderungen prospektiv auf Transaktionen oder andere Ereignisse anzuwenden sind, die am oder nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der Änderungen stattfinden, werden sich für den Konzern zum Übergangszeitpunkt keine Auswirkungen ergeben.	Die Änderungen sind für Unternehmenszusammenschlüsse anzuwenden, bei denen der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem Beginn der ersten jährlichen Berichtsperiode liegt, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnt, sowie auf Erwerbe von Vermögenswerten, die an oder nach dem Beginn dieser Periode stattfinden. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet.
Änderungen an IAS 1 und IAS 8 - Definition von Wesentlichkeit	Im Oktober 2018 veröffentlichte das IASB Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses und IAS 8 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler. Ziel der Änderungen war die Vereinheitlichung der Definition des Begriffs der „Wesentlichkeit“ in allen Standards und die Präzisierung bestimmter Aspekte der Definition. Gemäß der neuen Definition sind Informationen wesentlich, wenn nach vernünftigem Ermessen zu erwarten ist, dass ihre Auslassung, fehlerhafte Darstellung oder Verschleierung die Entscheidungen der primären Adressaten von Abschlüssen für allgemeine Zwecke, die diese auf Grundlage eines solchen Abschlusses, der Finanzinformationen eines bestimmten Unternehmens bietet, treffen, beeinflussen können. Der Konzern geht davon aus, dass die Änderungen der Definition der „Wesentlichkeit“ keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.	Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

6. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

- Aufsichtsratsvorsitzender -

Vorsitzender des Beirats der John von Freyend Holding GmbH, Bad Honnef

Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:

▶ EUREF AG, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:

▶ Litos Immobilien AG, Pöcking

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

▶ Mitglied des Verwaltungsrats der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), Bonn

Joachim Loh, Haiger

- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -

Unternehmer sowie Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften:

▶ Eisenwerk Sauerland Verwaltungs GmbH, Haiger

▶ Schulo Verwaltungs-GmbH, Haiger

Stefan Brendgen, Mönchengladbach

- Mitglied des Aufsichtsrats -

Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:

▶ Instone Real Estate Group AG, Essen

▶ aamundo Holding AG, Frankfurt am Main (seit 26.06.2019)

▶ aamundo Asset Management GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (seit 26.06.2019)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

▶ Board of Directors der Climeon AB, Stockholm, Schweden

Helmut Zahn, Starnberg

- Mitglied des Aufsichtsrats bis 23. Mai 2019* -

Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:

▶ Leifheit AG, Nassau/Lahn (bis 31. März 2019)

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:

▶ Flossbach von Storch AG, Köln

Michael Hahn, Bergisch Gladbach, seit 23. Mai 2019*

Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften:

▶ HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach

▶ Michael Hahn Vertriebs GmbH, Bergisch Gladbach

▶ Andrea Hahn Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach

▶ Albatros Immobilien GmbH, Bergisch Gladbach

Vorstand

Michael Hahn, Bergisch Gladbach bis 23. Mai 2019*

Betriebswirt

- Vorsitzender -

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf

Dipl. Betriebswirt

- Mitglied des Vorstands, seit 23. Mai 2019 Vorsitzender* -

Jörn Burghardt, Leverkusen

Dipl. Betriebswirt

- Mitglied des Vorstands, seit 1. Januar 2019 -

* Mit Beendigung der Hauptversammlung

7. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2019 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 11.756.672,77 Euro wie folgt zu verwenden:

Ein Teilbetrag in Höhe von 2.990.328,90 Euro wird zur Ausschüttung einer Dividende von 0,23 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre verwendet.

Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 8.766.343,87 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der von China ausgehende Ausbruch und die Verbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2, durch den eine Lungenkrankheit ausgelöst werden kann, stellt ein Ereignis nach der Berichtsperiode dar. Hinsichtlich weiterer Ausführungen verweisen wir auf die Darstellungen im Lagebericht.

Bergisch Gladbach, 25. März 2020

Der Vorstand

Thomas Kuhlmann

- Vorsitzender -

Jörn Burghardt

- Mitglied des Vorstands -

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▶ entspricht der beigegefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- ▶ vermittelt der beigegefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- ▶ wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- ▶ anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsverfahren sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- ▶ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- ▶ holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- ▶ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 25. März 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Martin Flür
Wirtschaftsprüfer

ppa. Denis Varosi
Wirtschaftsprüfer

Kurzfassung des Einzelabschlusses nach HGB

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Angaben in TEUR	31.12.2019 in TEUR	31.12.2019 in %	31.12.2018 in TEUR	31.12.2018 in %
Aktiva				
Immaterielles Anlagevermögen	108	0,1	50	0,1
Sachanlagen	897	0,9	735	0,8
Finanzanlagen	14.438	14,6	14.157	15,3
Vorräte	20	0,0	13	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	62.839	63,6	58.056	62,9
Liquide Mittel	20.479	20,7	19.287	20,9
Bilanzsumme	98.781	100,0	92.298	100,0

Angaben in TEUR	31.12.2019 in TEUR	31.12.2019 in %	31.12.2018 in TEUR	31.12.2018 in %
Passiva				
Eigenkapital	36.421	36,9	36.863	39,9
Rückstellungen	4.922	5,0	5.433	5,9
Verbindlichkeiten	57.438	58,1	50.002	54,2
Bilanzsumme	98.781	100,0	92.298	100,0

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	2019	2018
Umsatzerlöse	4.882	651
Sonstige betriebliche Erträge	2.257	2.742
Gesamtleistung	7.139	3.393
Materialaufwand	-15	-96
Personalaufwand	-4.814	-4.546
Übrige Aufwendungen	-5.267	-6.270
EBITD	-2.957	-7.519
Abschreibungen	-323	-237
EBIT	-3.280	-7.756
Finanzergebnis	6.960	12.299
Ergebnis vor Steuern	3.680	4.543
Steuern	-1.132	-1.349
Ergebnis nach Steuern	2.548	3.194

Mehrfjahresübersicht des Konzerns

Angaben in TEUR	2019	2018	2017	2016	2015
Rohertrag	36,5	33,2	31,9	28,7	23,1
EBIT	12,5	10,2	11,3	10	9,7
EBT	9,2	7,3	7,5	6,5	5,8
Konzernergebnis	5,5	5,0	4,5	4,1	4,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16,8	21,1	4,6	20,0	-10,6
Eigenkapitalquote in %	27,8	47,4	37,8	33,5	44,7
Assets under Management in Mrd. Euro	3,0	2,8	2,8	2,75	2,45
Ergebnis je Aktie in Euro	0,42	0,38	0,35	0,33	0,38
Dividende je Aktie in Euro	0,23	0,23	0,23	0,19	0,25
Mitarbeiter Anzahl	156	159	134	119	77

Impressum

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

Gestaltung
Friedrichs | GrafikDesignAgentur, friedrichs-grafikdesign.de

Fotos
Hahn Gruppe, Hanna Witte, Titelbild: mindandi / Freepik



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