

Konzernlagebericht und
Konzernabschluss 2025
HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

 Hahn
Gruppe
Wertarbeit mit Immobilien

WEITER DENKEN. GRÖßSER HANDELN.



I UNSERE VERANTWORTUNG

Der Erfolg der Hahn Gruppe baut seit vier Jahrzehnten auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen auf. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Mitarbeiter, Investoren und Mieter arbeiten wir kontinuierlich daran, generationenübergreifend Immobilienwerte zu schaffen, die eine attraktive Rendite erwirtschaften, unsere Betreiber in ihrem Erfolg unterstützen und einen Nutzen für die Gesellschaft erbringen.

Unsere Immobilien erfüllen wichtige Funktionen für Städte und Gemeinden, mit denen wir partnerschaftlich zusammenarbeiten. Die Objekte dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und bieten Raum für Arbeit und Wohnen. Unsere Angebote reichen von diversifizierten Einzelhandelsstandorten, die wichtige Grundbedürfnisse der Menschen erfüllen und das soziale Miteinander fördern, bis hin zu Mixed-Use-Immobilien, die als lebendiger und lebenswerter Bestandteil von Stadtquartieren vielfältige Angebote für die Gemeinschaft bündeln.

Den gesellschaftlichen Wandel und die daraus erwachsenden Bedürfnisse zu verstehen, ist wichtig für die langfristige Entwicklung eines Vermögenswerts. So können wir die Immobilie an neue Anforderungen anpassen und technologische wie auch demografische Trends berücksichtigen. Mit unserer übergreifenden Expertise decken wir den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab. Wir pflegen dabei eine Kultur der kontinuierlichen Verbesserung, mit dem Fokus, die Effizienz und Leistung unserer Organisation zu optimieren.

Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalanlagegesellschaft sind wir dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime wirkt sich auf alle Geschäftsprozesse aus. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie setzen wir uns systematisch Ziele, um positive soziale und wirtschaftliche Fortschritte zu erzielen und gleichzeitig unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

I INHALT

- 04 Brief an die Aktionäre
- 06 Bericht des Aufsichtsrates
- 08 Konzernlagebericht 2025
- 28 Konzernabschluss 2025
- 29 Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2025
- 30 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025
- 32 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2025
- 33 Konzernkapitalflussrechnung 2025
- 34 Konzernanhang 2025
- 85 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 88 Kurzfassung des Einzelabschlusses nach HGB
- 89 Mehrjahresübersicht des Konzerns
- 90 Impressum

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen und personenbezogene Hauptwörter gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keinerlei Wertung.

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Freunde und Partner unseres Unternehmens,

das Geschäftsjahr 2025 war das wachstumsstärkste Jahr der Hahn Gruppe seit fünf Jahren. Wir haben neue Fondsstrategien initiiert, unsere geografische Reichweite vergrößert und unsere Marktposition spürbar ausgebaut. Die hohe Nachfrage nach unseren Investmentprodukten bestätigt den eingeschlagenen Kurs.

ERFREULICHES PLATZIERUNGSERGEBNIS MIT NEUEN FONDSSTRATEGIEN

Im abgelaufenen Geschäftsjahr warb die Hahn Gruppe rund 350 Mio. Euro Eigenkapital von institutionellen Investoren und Privatanlegern ein. Im institutionellen Fondsgeschäft entfielen rund 280 Mio. Euro auf zwei neu aufgelegte Spezial-AIF sowie auf einen Bestandsfonds. Im Privatkundensegment wurden zwei Publikums-AIF und ein S-6b-Fonds erfolgreich vermarktet, insgesamt rund 70 Mio. Euro Eigenkapital eingeworben und damit die Rekordmarke des Vorjahres von 45 Mio. Euro deutlich übertroffen.

Strategisch besonders bedeutsam war die Ausweitung unseres Investmentfokus auf Südeuropa: Gemeinsam mit Sonae Sierra legten wir einen offenen Spezial-AIF mit Fokus auf Lebensmittelmärkte in Portugal, Spanien und Italien auf. Bereits im ersten Closing beteiligten sich sechs institutionelle Investoren mit rund 150 Mio. Euro Eigenkapital.

Darüber hinaus gewann die Hahn Gruppe ein bedeutendes Asset-Management-Mandat für ein Handelsimmobilienportfolio mit einem Volumen von über 300 Mio. Euro. Künftig verantwortet Hahn das gesamte Management aus einer Hand – gebündelt, wo es zuvor auf zwei Dienstleister verteilt war.

OPERATIVE STÄRKE UND SOLIDE ERGEBNISSE

Unser aktiver Asset-Management-Ansatz hat sich auch 2025 bewährt: Auf vergleichbarer Basis erzielten wir Mietsteigerungen in Höhe der Inflationsrate und stellten so die Werthaltigkeit indexierter Mietverträge unter Beweis. Mit einer Vermietungsleistung von rund 120.000 m² (Vorjahr: 70.000 m²) blieb die Vermietungsquote im Fondsportfolio bei rund 99 Prozent. Zum Jahresbeginn 2026 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von über 7 Mrd. Euro, davon rund 4 Mrd. Euro im Management für Dritte.

Die Managementenerlöse stiegen auf 27,1 Mio. Euro – ein Plus von acht Prozent gegenüber dem Vorjahr, getrieben durch höhere Property-Management-Vergütungen, Vermietungsprovisionen und Vergütungen aus Objektverkäufen. Das Ergebnis vor Ertragsteuern verbesserte sich auf 8,2 Mio. Euro, das Konzernergebnis nach Steuern auf 5,4 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro). Je Aktie entspricht dies 0,41 Euro (Vorjahr: 0,34 Euro).

Das Eigenkapital belief sich zum Bilanzstichtag auf 63,0 Mio. Euro (Vorjahr: 61,7 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote verringerte sich auf 32,9 Prozent (Vorjahr: 37,6 Prozent), da in Vorbereitung der Auflage und Platzierung von Privatkundenfonds im neuen Geschäftsjahr das Vorratsvermögen und die Bilanzsumme anstiegen. Der Hauptversammlung wird die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,30 Euro je Stückaktie vorgeschlagen (Vorjahr: 0,30 Euro).



Strategisch besonders bedeutsam war die Ausweitung unseres Investmentfokus auf Südeuropa: Gemeinsam mit Sonae Sierra legten wir einen offenen Spezial-AIF mit Fokus auf Lebensmittelmärkte in Portugal, Spanien und Italien auf.

POSITIVER AUSBLICK

Der Blick nach vorn stimmt uns zuversichtlich. Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkte bleiben dank ihrer verlässlichen Ertragskraft besonders gefragt – in Deutschland wie in Südeuropa. Mit unseren Fonds werden wir aktiv als Immobilienkäufer am Markt auftreten und planen die Auflage weiterer Immobilienfonds sowie Investitionen von mindestens 200 Mio. Euro.

Unser Anspruch bleibt, nachhaltige Werte für unsere Aktionäre, Anleger und Mieter zu schaffen und einen positiven Beitrag zur Gesellschaft zu leisten. Die Grundlage dafür ist geschaffen. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem Weg weiter begleiten.

Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender

Christoph Horbach
Mitglied des Vorstands

BERICHT DES AUFSICHTSRATS DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025 AN DIE HAUPTVERSAMMLUNG

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir freuen uns, auf ein sehr erfolg- und ereignisreiches Geschäftsjahr 2025 zurückblicken zu können. Neben der Platzierung von zwei Publikums-AIF und einem geschlossenen Spezial-AIF für professionelle und semi-professionellen Investoren durch den Privatkundenvertrieb konnten auch die Weichen für den Aufbau von weiteren institutionellen Mandaten, insbesondere für die Auflage des offenen Spezial-AIFs „Hahn Sierra Food Retail Fonds“ mit Investmentfokus auf Südeuropa gestellt werden.

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt wahr, überwachte den Vorstand und beriet ihn unterstützend. Der Vorstand hat uns dazu regelmäßig sowohl mündlich als auch schriftlich über die Geschäftslage unterrichtet, hat Bericht über die Geschäftsentwicklung, das Risikomanagement und die Strategie erstattet und uns in alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung mit eingebunden. Soweit der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurfte, fassten wir die notwendigen Beschlüsse nach gründlicher Prüfung und Beratung auf der Grundlage der vorgelegten Beschlussvorschläge und Berichte. Ich selbst stand als Vorsitzender des Aufsichtsrats überdies mit dem Vorstand auch zwischen den Sitzungen des Aufsichtsrats im engen Kontakt, um uns über anstehende Themen auszutauschen.

Im Berichtsjahr 2025 fanden insgesamt neun Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon sechs Sitzungen in Präsenz und drei Sitzungen per Videokonferenz. Zusätzlich wurde ein Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

Die ordentlichen Sitzungen fanden regelmäßig einmal im Quartal statt und in diesen unterrichtete uns der Vorstand jeweils über die Ergebnisentwicklung des vergangenen Quartals, insbesondere über die Platzierungsstände der aufgeführten Fonds und über neue Mandate. Er erläuterte uns die positiven als auch negativen Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung und besprach mit uns deren Effekte auf die Jahresprognose. So trugen, wie eingangs berichtet, im Ge-

schäftsjahr insbesondere die Ergebnisse der Platzierungen im Privatkundensegment wesentlich zum Jahresergebnis bei.

Über die regelmäßigen Themen der Sitzungen hinaus befassten wir uns im Berichtsjahr mit folgenden Gegenständen:

Die Sitzung am 17. März 2025 diente der Vorbereitung des Beschlusses des Aufsichtsrats über dessen Wahlvorschlag des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025 an die Hauptversammlung. Hierzu stellten sich die möglichen verantwortlichen Prüfer der Nexia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Düsseldorf („Nexia“) für den Wahlvorschlag des Aufsichtsrats an die kommende Hauptversammlung vor und stellten sich unseren Fragen.

Die Bilanzsitzung fand am 27. März statt, in der wir den vom Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft („PwC“), Frankfurt am Main, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 gebilligt und die Tagesordnung für die Hauptversammlung im Jahr 2025 verabschiedet haben. Die Beschlussfassung zur Erweiterung der Tagesordnung um TOP 8, den Vorschlag über die Zustimmung der Hauptversammlung zu dem Gewinnabführungsvertrag mit der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, war Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am 8. April.

Am 12. Juni, vor der bevorstehenden Hauptversammlung, fasste der Aufsichtsrat den Beschluss, die Bestellung des Herrn Kuhlmann zum Vorstandsvorsitzenden zu verlängern und seinen Vorstandsdienstvertrag anzupassen. Die individuellen Ziele der beiden Vorstände für das Jahr 2025 wurden vorbesprochen, um sie später im schriftlichen Umlaufverfahren am 9. Juli abschließend zu beschließen.

Zudem stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Darlehensvertrags mit Herrn Hahn zu. Dieser diente dem Zweck, im Rahmen der Strukturierung des Fonds „Hahn Pluswertfonds 183 – Fachmarktzentrum Diez“ weitere Beteiligungen zu erwerben und sich an einer Kapitalerhöhung zu beteiligen. Hinsichtlich der

Einzelheiten der Geschäfte mit nahestehenden Personen wird auf den Geschäftsbericht unter IX.1. verwiesen.

Im Anschluss an die Hauptversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt, nachdem Herr Dr. Johannes Fritz als Mitglied des Aufsichtsrats von der Hauptversammlung wiedergewählt worden war. Meine Person, Stefan Brendgen, wurde als Vorsitzender und Herr Dr. Fritz als mein Stellvertreter bestätigt.

Der Erwerb eines aus drei Fachmarktzentren bestehenden Portfolios, u. a. an den Standorten Mannheim und Korschbroich stand jeweils auf der Tagesordnung der Sitzungen am 21. Juli und 6. August. Der Erwerb wurde zur Konzeption neuer Fondsvehikel genehmigt.

In der Sitzung 5. September stellte Herr Paschalis Christodoulidis, der Leiter des Vertriebs Privatkunden der Hahn Gruppe, die Kunden- und Vertriebspartnerstruktur und die Chancen und Herausforderungen im aktuellen Marktumfeld dar, die gemeinsam erörtert wurden.

Gegenstand der Sitzung am 12. Dezember war die Festlegung der Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2025 mit dem neuen Abschlussprüfer Nexia. Zudem stimmte der Aufsichtsrat der Planung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2026 zu.

Er befürwortete das vom Vorstand und Herrn Paul Hillmann, dem Leiter Business Development, vorgestellte Update zum Hahn-Strategieprozess. Im Mittelpunkt der Diskussion standen insbesondere die Erschließung neuer Anlegergruppen, die Internationalisierung des Geschäfts sowie der Fokus auf ergänzende Immobilien-Nutzungsarten.

JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2025

Nexia hat den nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs (HGB) vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie den freiwillig nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellten Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 26. März 2026 berichteten die Vertreter des Abschlussprüfers über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfungen. Sie standen für unsere ergänzenden Fragen zur Verfügung und erteilten dazu weitere Auskünfte. Der Aufsichtsrat folgte nach eigener Prüfung und Erörterung den Ergebnissen des Abschlussprüfers, erhob dagegen keine Einwände und billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht. Damit war der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 festgestellt.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands über die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,30 Euro je Stückaktie zu.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT 2025

Nexia hat auch den vom Vorstand erstellten Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2025 (= „Abhängigkeitsbericht“) geprüft. Der Bestätigungsvermerk lautete wie folgt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat schloss sich nach eigener Prüfung des Abhängigkeitsberichts dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers an und erhob keine Einwendungen.

WECHSEL IN DEN GREMIEN

Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 wurde Herr Christoph Horbach in den Vorstand berufen und trat die Nachfolge von Herrn Daniel Löhken an.

Herr Dr. Johannes Fritz wurde, wie bereits erwähnt, in der Hauptversammlung am 12. Juni 2025 in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

Ich möchte mich im Namen des Aufsichtsrats bei den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre hervorragende Leistung im Geschäftsjahr 2025 bedanken, durch deren hohes Engagement das bemerkenswerte Jahresergebnis erreicht werden konnte.

Für den Aufsichtsrat



Stefan Brendgen
Vorsitzender

Bergisch Gladbach, 26.03.2026

KONZERNLAGEBERICHT

2025

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1. KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG oder Gesellschaft), mit Sitz in Bergisch Gladbach, ist das Holding-unternehmen der Hahn Gruppe. Der Konzern ist ein auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in Immobilien mit einem versorgungsorientierten Nutzungsschwerpunkt 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 versorgungsorientiertem Schwerpunkt. 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 und Investor Relations/Marketing/Research. Unter dem Dach der Holding sind am Stichtag vier operative Tochtergesellschaften angesiedelt, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, die Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH sowie die HAHN Parking GmbH.

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, zu deren Kernaufgaben die Verwaltung von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF sowie inländischen offenen Spezial-AIF, das Portfolio- sowie das Risikomanagement zählen. 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 Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Zum Immobilien Management zählen die Asset Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise Vermietungsaktivitäten sowie die Aufdeckung von Wertsteigerungspotentialen für das Investmentvermögen. Weiterhin 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. Schließlich zählen die Akquisition und die Verkäufe von versorgungsorientierten Immobilien für die einzelnen Investmentvehikel bzw. Joint Ventures ebenfalls zu den Tätigkeitsbereichen der Tochtergesellschaft.

Über die strategische Beteiligung an der Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH werden Immobilienverwaltungsdienstleistungen im Drittgeschäftssegment angeboten.

Die HAHN Parking GmbH prüft und fördert die Errichtung und den Betrieb von Schnellladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auf den von der Hahn Gruppe verwalteten Grundstücken.

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 gehalten und verwaltet werden.

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. Die Funktionsbereiche der vorgenannten Tochtergesellschaften lassen sich den jeweiligen Berichtssegmenten zuordnen.

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 Managementenerlösen darstellt. Durch eigene Beteiligungen der Hahn Gruppe an den verwalteten Investmentvermögen eröffnen sich zusätzliche Ertragspotenziale aus 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 sowie nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Als wesentlichster finanzieller Leistungsindikator dient das Ergebnis vor Steuern (Earnings Before Taxes -EBT). Daneben unterliegen das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, die Erlöse aus Managementgebühren, das Immobilien-Transaktionsvolumen, das Platzierungsvolumen und das von Anlegern eingeworbene Eigenkapital einer besonderen Überwachung. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden derzeit zur Konzernsteuerung nicht verwendet.

Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung werden Vorstand und Management über Plan-abweichungen frühzeitig informiert, um geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung zu ergreifen. Um frühzeitig auftretende Risiken zu erkennen, ist das interne Kontroll- und Risiko Management 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 Risiko Management-Systems sind jeweils in Handbüchern niedergelegt.

II WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Als Anbieter von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF sowie von offenen Spezial-AIF mit überwiegend inländischen versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien und den dazugehörigen Verwaltungsdienstleistungen, ist für die Hahn Gruppe insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbranche, in den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene und offene Anlageprodukte relevant.

1.1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands erreichte 2025 einen preisbereinigten Anstieg von 0,2 Prozent, gemäß den Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Damit konnte der Negativtrend der beiden Vorjahre durchbrochen werden. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.¹

Der private Konsum stieg 2025 preisbereinigt um 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte erhöhte sich nominal um 3,1 Prozent.² Die Inflationsrate ging 2025 auf ein moderates Niveau von 1,8 Prozent zurück, nachdem sie 2024 noch bei 2,2 Prozent gelegen hatte. Nahrungsmittel verzeichneten einen Preisanstieg von 1,4 Prozent.³ Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich 2024 um 1,5 Prozent.⁴

Im Verarbeitenden Gewerbe wurde erneut weniger erwirtschaftet. Die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Prozent ab. Anhaltend hohe Baupreise bremsen insbesondere den Hochbau und das Ausbaugewerbe deutlich aus, sodass im Baugewerbe ein Rückgang von 3,6 Prozent zu verzeichnen war.⁵

In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr, welches durch internationale Handelskonflikte und eine dynamische Zollpolitik geprägt war, gingen die Exporte um 0,3 Prozent zurück. Dies war entsprechend das dritte Jahr mit Rückgängen. Die Importe nahmen hingegen kräftig um 3,6 Prozent zu, sodass daraus in der Jahresbetrachtung ein negativer Außenbeitrag resultierte.⁶

Im Dezember 2025 wurde die Wirtschaftsleistung von rund 46,04 Mio. Erwerbstätigen in Deutschland erwirtschaftet, ein Rückgang von 0,2 Prozent bzw. 74.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr.⁷ In Verbindung mit einer abgeschwächten Arbeitskräftenachfrage erhöhte sich die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2025 auf 6,3 Prozent, ein Anstieg um 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.⁸

Laut dem Handelsverband Deutschland (HDE) erzielten der stationäre Einzelhandel und der Distanzhandel in Deutschland im Jahr 2025 einen Gesamtumsatz von 683,7 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 3,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr (663,8 Mrd. Euro) entspricht. Der preisbereinigte Anstieg lag bei 1,5 Prozent. Der stationäre Einzelhandel wuchs nominal um 2,8 Prozent auf 591,4 Mrd. Euro (Vorjahr: 575,4 Mrd. Euro), was real einem Zuwachs von 1,3 Prozent entspricht. Der Onlinehandel entwickelte sich mit einem Umsatzanstieg von 3,9 Prozent (real 3,0 Prozent) auf 92,3 Mrd. Euro etwas besser als der stationäre Einzelhandel.⁹

Im Lebensmitteleinzelhandel wurde 2025 ein Wachstum von 3,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr erzielt. Preisbereinigt lag der Zuwachs bei 1,1 Prozent. Bei Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze nominal um 4,1 Prozent, was einem realen Anstieg von 3,7 Prozent entspricht.¹⁰

Der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen in deutschen Innenstädten entwickelte sich 2025 gemäß den Erhebungen des Investmentmaklers JLL positiv. Mit einem Flächenumsatz von 519.000 m² wurde der Vorjahreswert um etwa 8,6 Prozent übertroffen. Insgesamt wurden 954 Vermietungsdeals im Jahr 2025 erfasst. Dies waren 2,4 Prozent mehr als im Vorjahr.¹¹

1.2. Inländischer Immobilieninvestmentmarkt

Der deutsche Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt legte 2025 leicht zu und verzeichnete ein Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um rund 2 Prozent. Damit stellten Einzelhandelsimmobilien erneut nach Wohnen und Logistik das drittgrößte Segment am deutschen Immobilieninvestmentmarkt 2025 dar.¹²

Ein wesentlicher Treiber der positiven Marktentwicklung im Jahresverlauf waren zwölf Großtransaktionen mit einem Volumen von jeweils über 100 Mio. Euro. Zu den prominentesten Abschlüssen zählten unter anderem die Übernahme des Porta-Portfolios durch XXXLutz, der Verkauf des Oberpollingers in München, die Veräußerungen der Outlet Center in Neumünster und bei Berlin sowie der Berliner Gropius Passagen und mehrerer lebensmittelgeankerter Einzelhandelsportfolios.¹³

Stärkste Sub-Assetklasse bildeten 2025 Fachmärkte und Fachmarktzentren, die zusammen auf einen Anteil am Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt von 49 Prozent kamen (plus 15 Prozentpunkte). Ihnen folgten 1A-Einzelhandelsimmobilien mit 28 Prozent (minus 20 Prozentpunkte) sowie Shopping-Center mit 10 Prozent (minus 4 Prozentpunkte). Damit konnten Fachmarktobjekte ihre traditionelle Position als stärkstes Segment innerhalb des Einzelhandelsinvestmentmarktes zurückgewinnen, während die im Vorjahr 2024 dominierenden High-Street-Objekte zumindest einen Marktanteil erreichten, der weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt liegt.¹⁴

Die Preisentwicklung im Fachmarktsegment war erfreulich positiv, sodass im Jahresverlauf entsprechend leichte Renditerückgänge zu verzeichnen waren: Fachmarktzentren erzielten zum Jahresende 2025 eine Rendite von 4,9 Prozent und Lebensmittelmärkte eine Rendite von 4,6 Prozent – jeweils minus 0,1 Prozentpunkte gegenüber dem Jahresende 2024.¹⁵

1.3. Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Wie Scope Fund Analysis in seiner Branchenstatistik ermittelte, lag das 2025 eingeworbene Eigenkapital im Markt für geschlossene Publikums-AIF bei rund 438 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (572 Mio. Euro) entspricht dies einem Rückgang um 23,4 Prozent. Die weiterhin dominierende Assetklasse waren Immobilien, auf die rund 70 Prozent des platzierten Eigenkapitalvolumens entfielen. Es folgten Private Equity und Erneuerbare Energien. Die starke Stellung der Anlageklasse Immobilien zeigt sich auch darin, dass 2025 sämtliche neu zugelassenen Publikums-AIF in Immobilienobjekte investierten.¹⁶

Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds 2025 Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 4,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 7,4 Mrd. Euro). Das im Segment der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich Ende November 2025 auf insgesamt 178,7 Mrd. Euro. Gegenüber dem Jahresende 2024 (178,4 Mrd. Euro) ist dies ein Anstieg um 0,2 Prozent.¹⁷ Bewertungsrückgänge bremsen einen stärkeren Zuwachs des kumulierten Fondsvermögens.

¹ Destatis Pressemitteilung Nr. 35 vom 30. Januar 2026

² Destatis Pressemitteilung Nr. 17 vom 15. Januar 2026

³ Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 16. Januar 2026

⁴ Destatis Pressemitteilung Nr. 17 vom 15. Januar 2026

⁵ Destatis Pressemitteilung Nr. 17 vom 15. Januar 2026

⁶ Destatis Pressemitteilung Nr. 17 vom 15. Januar 2026

⁷ Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung Nr. 5 vom 30. Januar 2026

⁸ Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung Nr. 2 vom 7. Januar 2026

⁹ HDE-Jahrespressekonferenz vom 2. Februar 2026

¹⁰ Destatis Pressemitteilung Nr. 38 vom 2. Februar 2026

¹¹ JLL Einzelhandelsmarktüberblick Deutschland, 26. Januar 2026

¹² CBRE Pressemitteilung Immobilieninvestmentmarkt vom 9. Januar 2026

¹³ CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2025, Januar 2026

¹⁴ CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2025, Januar 2026

¹⁵ CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2025, Januar 2026

¹⁶ Scope Fund Analysis, Angebots- und Platzierungszahlen Alternative Investments 2025, 24. Februar 2026

¹⁷ Deutsche Bundesbank Investmentfondsstatistik, S. 9 und S. 7 vom 20. Februar 2026

2. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

2.1. Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Im Privatkundenbereich hat die Hahn Gruppe in 2025 zwei Publikums-AIF und einen Spezial-AIF als 6b-Fonds mit einem Fondsvolumen (ohne Agio) von insgesamt 121 Mio. Euro und einem Eigenkapitalvolumen von 67 Mio. Euro erfolgreich am Kapitalmarkt platziert.

Der Publikums-AIF Hahn Pluswertfonds 182 – BasisInvest Nahversorgung investiert rund 69 Mio. Euro in ein Portfolio mit fünf Kaufland-Märkten. Der Hahn Pluswertfonds 183 – Fachmarktzentrum Diez umfasst ein Investitionsvolumen von über 31 Mio. Euro. Ergänzt wurde das Angebot durch ein im Berichtsjahr erworbenes Fachmarktzentrum in Korschenbroich, das im Rahmen eines geschlossenen Spezial-AIF nach § 6b EStG für professionelle und semi-professionelle Anleger als Hahn Pluswertfonds 184 aufgelegt wurde. Der Fonds weist ein Investitionsvolumen von rund 21 Mio. Euro auf. Im institutionellen Fondsgeschäft warb die Hahn Gruppe im Geschäftsjahr 2025 rund 280 Mio. Euro Eigenkapital von Investoren ein.

Auf die Aufstockung des Bestandsfonds HAHN German Retail Fund IV entfallen 20 Mio. Euro Eigenkapital. Zudem wurde ein neuer Individualfonds aufgelegt, der bundesweit in Nahversorgungsimmobiliën investiert. Mehrere deutsche Versorgungswerke zeichneten im ersten Schritt 110 Mio. Euro Eigenkapital. Für diese beiden Vehikel wurden im Berichtsjahr neun Objektankäufe in einer Größenordnung von rund 76 Mio. Euro getätigt.

Des Weiteren hat die Hahn Gruppe in einem ersten Closing sechs institutionelle Investoren für einen offenen Spezial-AIF mit Fokus auf Lebensmittelmärkte in Portugal, Spanien und Italien gewinnen können. Die Eigenkapitalcommitments belaufen sich auf rund 150 Mio. Euro. Das angestrebte Eigenkapitalvolumen liegt bei rund 300 Mio. Euro, das Ziel-Investitionsvolumen bei rund 600 Mio. Euro. Die ersten Akquisitionen sind für das erste Quartal 2026 geplant. Die Verwaltung des Fonds erfolgt in Kooperation mit Sonae Sierra.

Darüber hinaus gewann die Hahn Gruppe ein bedeutendes Management-Mandat für ein Handelsimmobilienportfolio mit einem Volumen von über 300 Mio. Euro. Die DeWert verantwortet ab dem 1. Januar 2026 sämtliche Managementleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Die Hahn Gruppe hat ferner im Berichtsjahr zwei weitere Immobilien in Mannheim und Nagold im Wert von 56 Mio. Euro erworben. Der Immobilienfonds „Hahn Pluswertfonds 185 – Fachmarktzentrum Mannheim“ befindet sich als geschlossener Publikums-AIF seit Beginn des Geschäftsjahrs 2026 im Vertrieb und bietet als weiteres Investmentvehikel den Anlegern eine attraktive Möglichkeit, sich im Markt der versorgungsorientierten Handelsimmobilien zu engagieren.

Veräußerungen von insgesamt fünf Handelsimmobilien aus Privatkundenbestandsfonds erfolgten im Berichtsjahr in Höhe von 68 Mio. Euro.

Der aktive Asset-Management-Ansatz der Hahn Gruppe zahlte sich auch 2025 aus. Auf vergleichbarer Basis wurden Mietsteigerungen in Höhe der Inflationsrate realisiert und damit die Werthaltigkeit indexierter Mietverträge bestätigt. Mit einer Vermietungsleistung von rund 120.000 m² (Vorjahr: 70.000 m²) blieb die Vermietungsquote im Fondsportfolio mit rund 99 Prozent auf sehr hohem Niveau stabil.

2.2. Ertragslage Konzern

Angaben in EUR	2025	2024
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	110.274.402	62.346.493
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-102.763.115	-56.588.074
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	7.511.287	5.758.419
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	27.127.987	24.980.144
Sonstige Umsatzerlöse	4.682.713	2.520.197
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	264.970	524.570
Erträge aus Ausschüttungen	3.215.990	2.367.864
Sonstige betriebliche Erträge	1.572.077	1.447.694
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-2.402.831	-976.823
Wertminderungen von Vorratsimmobilien	0	-158.141
Personalaufwand	-21.509.642	-18.905.415
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.134.930	-1.296.480
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.408.782	-7.373.523
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	10.918.839	8.888.506
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-162.832	-158.236
Finanzerträge	495.632	1.125.378
Finanzaufwendungen	-4.064.057	-3.338.987
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	993.216	-24.116
Ergebnis vor Ertragsteuern	8.180.798	6.492.545
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.790.731	-2.073.228
Periodenergebnis	5.390.067	4.419.317

Das Konzernergebnis nach Steuern beläuft sich für das Geschäftsjahr 2025 auf 5,4 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro). Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallen davon 5,2 Mio. Euro (Vorjahr: 4,3 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,41 Euro (Vorjahr: 0,34 Euro).

Aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen konnte im Geschäftsjahr 2025 ein Ergebnis von 7,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,8 Mio. Euro) erzielt werden. Maßgeblich zu dem Ergebnis trugen die Auflage von drei geschlossenen Privatkundenfonds und die Immobilienankäufe für institutionelle Investmentvermögen bei.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren, die sich im Geschäftsjahr 2025 auf 27,1 Mio. Euro beliefen, lagen um 2,1 Mio. Euro über Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür sind vor allem gestiegene Property Managementvergütungen aus Drittmandaten sowie höhere Vermietungsprovisionen und Vergütungen aus Objektverkäufen.

Die sonstigen Umsatzerlöse, die sich um 2,2 Mio. Euro auf 4,7 Mio. Euro erhöhten, resultieren im Wesentlichen aus Mieteinnahmen aus den sich im Berichtsjahr im Bestand der Hahn Gruppe befindlichen Objekte (4,4 Mio. Euro, Vorjahr 2,2 Mio. Euro). Die Mieterträge fallen während der Haltephase von Objekten an, die zum Vertrieb an ein institutionelles Investmentvermögen bestimmt sind oder im Rahmen eines Privatkundenfonds aufgelegt werden und unterliegen damit im Jahresvergleich Schwankungen. Analog dazu stiegen auch die Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen um 1,4 Mio. Euro auf 2,4 Mio. Euro, die vor allem von den Halteobjekten verursachte Objektbetriebskosten von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr 0,3 Mio. Euro) enthalten.

Die Erträge aus Ausschüttungen belaufen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 3,2 Mio. Euro (Vorjahr 2,4 Mio. Euro). Ausschüttungseinmalserträge im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien durch Objektgesellschaften, an denen die Hahn Gruppe beteiligt ist, belaufen sich im Jahr 2025 auf 1,4 Mio. Euro (Vorjahr 0,8 Mio. Euro). In Abhängigkeit der verfolgten Portfolio-Strategie und den dementsprechenden Transaktionen können die Erträge aus Ausschüttungen jährlich stärker variieren.

Der Personalaufwand beläuft sich auf 21,5 Mio. Euro (Vorjahr: 18,9 Mio. Euro). Der durchschnittliche im Jahr 2025 bei der Hahn Gruppe beschäftigte Mitarbeiterbestand beläuft sich auf 179 FTEs (Vorjahr 176 FTEs).

Das Finanzergebnis, das Finanzerträge, Finanzaufwendungen und die Wertänderungen von Anteilen an offenen oder geschlossenen Immobilienfonds umfasst, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. Euro auf -2,6 Mio. Euro. Im Berichtsjahr zu verzeichnende Werterhöhungen auf Anteile an Immobilienfonds von rd. 1,0 Mio. Euro (Vorjahr 0,0 Mio. Euro) standen geringere Zinserträge aus der Anlage

liquider Mittel (0,5 Mio. Euro, Vorjahr 1,1 Mio. Euro) und um 0,7 Mio. Euro höhere Finanzaufwendungen gegenüber. Die Finanzaufwendungen (4,1 Mio. Euro) beinhalten vor allem Zinsen für Geschäftspartnerdarlehen sowie Zinsen aus Objektfinanzierungen während der Haltephase.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein um 1,7 Mio. Euro über Vorjahresniveau liegendes Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 8,2 Mio. Euro erzielt.

2.3. Ertragslage Segmente

2.3.1. Neugeschäft

Das Segment Neugeschäft bildet die Konzeption, den Vertrieb und die Auflage von geschlossenen und offenen Immobilienfondsprodukten ab.

Im Privatkundenbereich wurden im Geschäftsjahr 2025 drei Privatkunden-AIFs mit einem Fondsvolumen (ohne Agio) von insgesamt 121 Mio. Euro und einem Eigenkapitalvolumen von 67 Mio. Euro platziert. Im institutionellen Neugeschäft konnten Eigenkapitalien in Höhe von 280 Mio. Euro eingeworben werden und Immobilienneuakquisitionen in einer Größenordnung von 76 Mio. Euro getätigt werden.

Das Ergebnis (Umsatzerlöse abzüglich der damit direkt in Verbindung stehenden Aufwendungen) aus der Akquisition im institutionellen Bereich und der Platzierung von Privatkundenfonds beläuft sich im Jahr 2025 auf 7,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,7 Mio. Euro).

Der Deckungsbeitrag vor Ertragsteuern im Segment Neugeschäft beträgt 3,8 Mio. Euro (Vorjahr: 3,3 Mio. Euro) und liegt damit oberhalb der im Geschäftsbericht 2024 avisierten Bandbreite von 2,5 bis 3,5 Mio. Euro.

2.3.2. 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. Ein weiterer Wertschöpfungsanteil wird mit der Revitalisierung und Projektentwicklung von versorgungsorientierten Immobilien erzielt.

Zum Jahresende 2025 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von rd. 7 Mrd. Euro, davon rund 4 Mrd. Euro im Management für Dritte.

Im Jahr 2025 wurden Immobilienverkäufe mit einem Transaktionsvolumen von rund 68 Mio. Euro aus dem Verwaltungsbestand beurkundet.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren belaufen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 27,1 Mio. Euro (Vorjahr: 25,0 Mio. Euro).

Der Deckungsbeitrag vor Ertragsteuern im Segment Bestandsmanagement beläuft sich im Jahr 2025 auf rund 8,0 Mio. Euro (Vorjahr: 8,1 Mio. Euro), womit das Segmentergebnis innerhalb der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite von 8,0 bis 9,0 Mio. Euro liegt.

2.3.3. Beteiligungen

Die im Segment Beteiligungen erfassten Erträge resultieren aus Co-Investments in gemanagte Immobilienfonds sowie Joint Venture-Portfolios. Die Investitionen erfolgen mit dem Ziel, Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenskongruenz mit den Investoren zu steigern.

Diesem Segment werden somit vor allem Erlöse aus der Veräußerung von Minderheitsanteilen an Immobilienfonds, Gewinne und Verluste aus Anteilen an assoziierten Unternehmen, Erträge aus Ausschüttungen und Wertänderungen von Beteiligungen zugeordnet.

Zudem enthält dieses Segment die bei mehrheitlicher Beteiligung an Immobiliengesellschaften im Konzern abgebildeten Mieterlöse, Objektbetriebs- und Objektfinanzierungskosten. Weiterhin enthält dieses Segment die Finanzaufwendungen aus den zweckbestimmt für Investitionen in Beteiligungen zur Verfügung stehenden Fremdkapitalien.

Das Segmentergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf 2,5 Mio. Euro und liegt damit innerhalb der Bandbreite der im Geschäftsbericht 2024 aufgestellten Prognose von 2,0 bis 3,0 Mio. Euro.

2.4. Finanz- und Vermögenslage

2.4.1. Finanzlage

Angaben in TEUR	2025	2024
Periodenergebnis	5.390	4.419
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	-8.470	6.196
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.544	477
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.670	-3.195
Veränderung der liquiden Mittel	-14.684	3.478
Stand des Finanzmittelfonds	41.041	55.725

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

Trotz des positiven Periodenergebnis von 5,4 Mio. Euro ergibt sich ein negativer Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit von - 8,5 Mio. Euro. Dies ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass der Finanzmittelfondsbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 liquide Mittel in Höhe von 13,4 Mio. Euro aus Einlagen von Minderheitsgesellschaftern beinhaltete, die der Finanzierung der Kaufpreiszahlung für ein aus fünf Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien bestehendes Immobilienportfolio zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 dienten. Wesentliche Mittelfreisetzung erfolgte durch den Verkauf des zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 im Eigenbestand befindlichen Objektes in Diez über den Vertrieb als Privatkundenfonds sowie über Beteiligungsgesellschaften auf Grund weiterer Objektverkäufe im Privatkundenbereich. Durch den Erwerb von Immobilien in Mannheim und Nagold sowie den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften wurden die freigesetzten Mittel wieder reinvestiert.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (- 1,5 Mio. Euro) resultierte im Wesentlichen aus der Vergabe von langfristigen Darlehen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (- 4,7 Mio. Euro) beinhaltet im Wesentlichen die Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG sowie an andere nicht beherrschende Anteile, die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten sowie Aus- und Einzahlungen aus der unterjährigen Auf- und Abstockung einer Mehrheitsbeteiligung.

Der Finanzmittelfonds, der sich um 14,7 Mio. Euro auf 41,0 Mio. Euro verringert, entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2025 sind zweckbestimmte Mittel aufgrund der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe zu erfüllenden Kapitalanforderungen gemäß § 25 KAGB in Höhe von 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,2 Mio. Euro) enthalten.

Es stehen zum Stichtag frei verfügbare Kontokorrentlinien bei Banken in Höhe von insgesamt 7,2 Mio. Euro zur Verfügung. Zum Stichtag hat die Hahn Gruppe keine Kontokorrentlinie in Anspruch genommen.

2.4.2. Vermögenslage

Aktiva	31.12.2025		31.12.2024	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	10.660	5,6	11.044	6,7
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0,3	591	0,4
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte und sonstige Beteiligungen	22.272	11,6	24.088	14,7
Übrige langfristige Vermögenswerte	3.248	1,7	2.212	1,4
Vorräte	98.493	51,5	60.037	36,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	15.060	7,9	10.130	6,2
Flüssige Mittel	41.041	21,4	55.725	34,0
Bilanzsumme	191.365	100,0	163.827	100,0

Passiva	31.12.2025		31.12.2024	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	63.030	32,9	61.666	37,6
Langfristige Schulden	54.568	28,5	47.546	29,0
Kurzfristige Schulden	73.767	38,6	54.615	33,4
Bilanzsumme	191.365	100,0	163.827	100,0

Zum Stichtag erhöhte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 27,5 Mio. Euro auf 191,4 Mio. Euro.

Während sich die langfristigen Vermögenswerte mit 36,8 Mio. Euro nur leicht unter dem Vorjahresniveau (37,9 Mio. Euro) bewegen, erhöhten sich die kurzfristigen Vermögenswerte um 28,7 Mio. Euro auf 154,6 Mio. Euro. Die Veränderung der Vorräte resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von zwei Fachmarktzentren in Mannheim und Nagold im Berichtsjahr, die sich am Stichtag noch im Bestand der Hahn Gruppe befinden sowie dem Abgang einer Immobilie in Diez im Zusammenhang mit der Auflage und Platzierung als Privatkundenfonds. Höhere Steuerforderungen und Forderungen und aus Lieferungen und Leistungen sind ursächlich für die gestiegenen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 belief sich das Eigenkapital auf 63,0 Mio. Euro (Vorjahr: 61,7 Mio. Euro). Dem im Geschäftsjahr 2025 erwirtschafteten Konzernergebnis von 5,4 Mio. Euro stehen Dividendenausschüttung an Gesellschafter der Hahn AG sowie an nicht beherrschende Anteile in Höhe von insgesamt 4,0 Mio. Euro gegenüber. Die Eigenkapitalquote verringerte sich bedingt durch die gestiegene Bilanzsumme auf 32,9 Prozent (Vorjahr: 37,6 Prozent).

Ursächlich für den Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten ist die Umgliederung einer Darlehensverbindlichkeit (6,6 Mio. Euro) aus den kurzfristigen Schulden, die gemäß der Ursprungsvereinbarung Ende des Jahres 2025 fällig gewesen wäre und im Berichtsjahr bis Ende 2030 prolongiert wurde. Die Veränderung der kurzfristigen Schulden (+ 19,2 Mio. Euro) ist einerseits auf die Fremdfinanzierungen der im Berichtsjahr erfolgten Akquisitionen der Fachmarktzentren in Mannheim und Nagold, zurückzuführen, die am Stichtag in Höhe von 48,6 Mio. Euro valutieren. Andererseits und gegenläufig wirkten die Entkonsolidierungen der Immobilienobjektgesellschaften Hahn Pluswertfonds 182 und 183, durch die Abgänge bei den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften ohne beherrschende Einfluss und gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 21,6 Mio. Euro zu verzeichnen waren und des Weiteren die Umgliederung der vorgenannten Darlehensverbindlichkeit in die langfristigen Verbindlichkeiten.

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 in-

ternen Grundsätze und Regeln ausgeübt. Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherung der Liquidität und finanziellen Stabilität des Konzerns. Wesentliche Bestandteile sind fortlaufende Risiko- und Liquiditätsreportings. 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 integrierter 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. Dazu zählen auch teilweise Vorfinanzierungen von zum Vertrieb an institutionelle Fondsvehikel oder Privatkundenfonds bestimmte Immobilienakquisitionen aus Eigenmitteln. Das Eigenkapital erhöhte sich im Berichtsjahr um 1,4 Mio. Euro auf 63,0 Mio. Euro. Bereinigt um die bilanzsummenerhöhenden Auswirkungen der Vollkonsolidierung von in mehrheitlichem Anteilsbesitz stehenden und zur Veräußerung gehaltenen Objektgesellschaften ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 46,8 Prozent (Vorjahr: 47,0 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	31.12.2025		31.12.2024	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	63.030	43,3	61.666	50,2
Langfristige Finanzschulden	47.565	32,7	40.954	33,3
Kurzfristige Finanzschulden	34.851	24,0	20.271	16,5
Finanzschulden gesamt	82.416	56,7	61.225	49,8
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	145.446	100,0	122.891	100,0
Liquide Mittel	41.041	28,2	55.725	45,4

3. GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Hahn Gruppe zieht für das Geschäftsjahr 2025 trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds und des Immobilieninvestmentmarktes eine deutlich positive Bilanz.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr warb die Hahn Gruppe Eigenkapital von institutionellen Investoren in einer Größenordnung von 280 Mio. Euro ein und platzierte drei Privatkundenfonds mit einem Eigenkapitalvolumen von 67 Mio. Euro und verzeichnete damit den höchsten Wert der vergangenen fünf Jahre.

Durch den in Kooperation mit Sonae Sierra konzipierten offenen Spezial-AIF Hahn Sierra Food Retail Fonds mit einem Ziel-Investitionsvolumen von 600 Mio. Euro erschließt die Hahn Gruppe das Segment der versorgungsorientierten Handelsimmobilien erstmals auch für ausgewählte südeuropäische Märkte und legte zusammen mit dem für mehrere deutsche Versorgungswerke aufgelegten Individualfonds (Zielvolumen 200 Mio. Euro) sowie dem Gewinn eines Management-Mandats für ein bestehendes Handelsimmobilienportfolio mit einem Volumen von über 300 Mio. Euro eine Grundlage für weiteres Wachstum der Hahn Gruppe.

Durch weitere Ankäufe von Fachmarktzentren in den Eigenbestand hat die Hahn Gruppe zudem Potenzial für die Auflage von Privatkundeninvestmentvehikel, die Anlegern eine attraktive Möglichkeit bieten, sich im Markt der versorgungsorientierten Handelsimmobilien zu engagieren. Mit dem „Hahn Pluswertfonds 185 – Fachmarktzentrum Mannheim“ befindet sich ein als geschlossener Publikums-AIF konzipierter Investmentfonds bereits seit Beginn des Geschäftsjahrs 2026 im Vertrieb.

Für institutionelle Vehikel wurden im Berichtsjahr neun Objektankäufe in einer Größenordnung von rund 76 Mio. Euro getätigt. Ferner erfolgte Veräußerungen von insgesamt fünf Handelsimmobilien aus Privatkundenbestandsfonds in Höhe von 68 Mio. Euro.

Zum Jahresende 2025 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von rd. 7 Mrd. Euro, davon rund 4 Mrd. Euro im Management für Dritte.

Das Konzernergebnis vor Steuern für 2025 beträgt 8,2 Mio. Euro und liegt damit deutlich über der Planung von rd. 6 Mio. Euro. Der Vorstand ist vor dem Hintergrund der herausfordernden Rahmenbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem Ergebnis sehr zufrieden.

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.

III. 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 versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien in Deutschland. Die Hahn Gruppe setzt dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen berücksichtigt.

Um ein starkes Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit dem Unternehmen zu schaffen, verfügt die Hahn Gruppe über ein Unternehmensleitbild. 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 2025 waren durchschnittlich 179 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter, inklusive Geschäftsführer und Vorstand, im Konzern tätig (Vorjahr: 176 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter).

IV. NACHHALTIGKEIT

Der unternehmerische Erfolg der Hahn Gruppe baut seit über vier Jahrzehnten auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen auf. Wir arbeiten gemeinsam für die Zukunftssicherung unserer Anleger, Mieter, Geschäftspartner und unserer Gruppe mit all ihren Mitarbeitenden. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Investoren, Mieter und Mitarbeitenden ist es unsere Prämisse, generationenübergreifende Immobilienwerte zu schaffen, die eine attraktive Rendite erwirtschaften, die unsere Betreiber in ihrem Erfolg unterstützen und einen Nutzen für die Gesellschaft erbringen.

Die Werte der Hahn Gruppe beruhen auf Vertrauen, Verantwortung, Kundenorientierung, Zusammenarbeit, Leistungsorientierung und Offenheit. Sie werden auf allen Hierarchieebenen gelebt und sind die Grundlage unseres Handelns.

Nachhaltigkeitsthemen wird bei uns fachbereichsübergreifend eine hohe Bedeutung beigemessen, da sie ein integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie sind. Wir stellen uns den damit einhergehenden Herausforderungen und verfolgen gleichermaßen eine langfristige ESG-Agenda. Dahingehend integrieren wir Umwelt, Soziales und Governance (ESG) in unsere Geschäftspraktiken. Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsengagements setzen wir uns systematisch Ziele, um positive soziale und wirtschaftliche Fortschritte zu erzielen und um gleichzeitig unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

Darüber hinaus befinden wir uns im stetigen Dialog und Austausch mit unseren Stakeholdern als auch mit Marktteilnehmern. Zu den wesentlichen Stakeholdern der Hahn Gruppe zählen Investoren und Anleger, Aktionäre, Mitarbeiter, Mieter, die Gesellschaft, Städte und Gemeinden, Lieferanten und Dienstleister sowie Fremdkapitalgeber. Durch regelmäßige Befragungen beabsichtigen wir diesen Dialog in Zukunft weiter zu systematisieren und auszubauen.

Organisation

Im Jahr 2025 haben wir unsere Nachhaltigkeitsagenda konsequent weiterverfolgt. Wir integrieren systematisch unsere ESG-Zielsetzungen in unsere Geschäfts- und Investment-Prozesse. Diese organisatorische Durchdringung schafft ein natürliches Anreizsystem zur Optimierung. Unsere Zielsetzung lautet die ESG-Performance des Unternehmens wie auch unserer gemanagten Immobilien zu steigern. Vor diesem Hintergrund haben wir die bedeutendsten Kernthemen für unsere langfristige Nachhaltigkeitsagenda abgeleitet. Die daraus hervorgehenden Teilprojekte lassen sich jeweils den Dimensionen Umweltschutz, Soziales und Gesellschaft bzw. Unternehmensführung/Governance zuordnen:

Umweltschutz

Für unser gemanagtes Immobilienportfolio stellt Nachhaltigkeit keine Einmalmaßnahme dar, sondern versteht sich als kontinuierlicher Optimierungsprozess im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Wir sind bestrebt, einen verantwortungsvollen Umgang mit Klima und Umwelt zu erreichen, da wir in unserer Geschäftstätigkeit in zweifacher Hinsicht einen Einfluss auf die Umwelt ausüben. Zum einen durch unseren eigenen Geschäftsbetrieb und die damit verbundenen Aktivitäten am Unternehmenssitz oder auf Dienstreisen. Zum anderen durch den Betrieb unserer Standorte, bei denen es sich vorrangig um großflächige Gewerbeimmobilien handelt. Aufgrund der baulichen und funktionalen Begebenheiten entsteht insbesondere dort der Hauptanteil des Energieverbrauchs und der freigesetzten CO₂-Emissionen.

Zur gezielten Steigerung der ESG-Performance und zur Dekarbonisierung unserer Immobilien verfolgen wir weiterhin unseren „Manage to Green“-Ansatz: Bestandsanalyse, Identifikation von Optimierungspotenzialen sowie die Bewertung transitorischer und physischer Risiken stehen dabei im Mittelpunkt. Ergänzend prüfen wir externe Zertifizierungen wie DGNB oder BREEAM.

Soziales und Gesellschaft

Ein wesentlicher Baustein unserer Unternehmens- und Nachhaltigkeitsstrategie ist die soziale Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitenden, der Gesellschaft bzw. dem Gemeinwesen. Die Hahn Gruppe möchte mit ihren Initiativen einen positiven Beitrag zur Entwicklung ihrer Mitarbeitenden und der Gesellschaft leisten. Daher stehen die kontinuierliche und individuelle Mitarbeiterentwicklung, der Mitarbeiterdialog sowie die Gewährleistung von Diversität, Chancengleichheit und Gesundheit im Vordergrund. Gleichzeitig wollen wir an unseren deutschlandweiten Standorten einen positiven Einfluss ausüben: auf die Regionen, in denen wir arbeiten, und an den Standorten, an denen wir Immobilien verwalten. Unser Corporate-Volunteering-Programm „Wir packen an!“ wurde 2025 mit vielfältigen Aktionen fortgeführt, mit Einsätzen in Pflegeeinrichtungen, Umweltprojekten bis hin zu lokalen Initiativen gemeinsam mit Kindern und Jugendlichen.

Unternehmensführung/Governance

Der Nachhaltigkeitsgrundsatz ist ein identitärer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Unser Governance-Ansatz baut darauf auf, die Vorgaben in der Organisation und den damit verbundenen operativen Prozessen und Systemen zu verankern. Um den nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen als Unternehmen bestmöglich zu begegnen, passen wir die Leitplanken unserer Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend proaktiv an die gesetzlichen Vorgaben, an die Bedarfe unserer Stakeholder sowie an die grundlegenden Marktanforderungen an. Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalanlagegesellschaft sind wir zudem dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime ist Grundlage unseres Handelns in allen Geschäftsprozessen. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

V. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. CHANCENBERICHT

Die Hahn Gruppe ist als Asset und Investment Manager von versorgungsorientierten Handelsimmobilien tätig und nimmt eine führende Position am deutschen Markt ein.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2026 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Plan-abweichung führen könnten.

Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte haben Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe. Die Prognosen für 2026 basieren auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Prognosebericht beschrieben.

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

Chancen durch Portfolioankäufe und -verkäufe

In unserem Kernsegment, den versorgungsorientierten Handelsimmobilien, 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.

An Investorenzielgruppen ausgerichtete Portfolioverkäufe bieten die Chance Investoren zu erreichen, die erst ab einem bestimmten Volumen investieren und den Verkaufsprozess zu verschlanken. Zudem erzielen Portfolioverkäufe in der Regel einen besseren Verkaufserlös, was sich positiv auf die Ertragslage der Hahn Gruppe und der von ihr verwalteten Investmentvermögen auswirkt.

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 Prognosebericht dargestellt.

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

Chancen durch neue Partnerschaften

Die zukünftige Ertragskraft der Hahn Gruppe basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. In der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien für unsere Investmentvermögen 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 Ausbau weiterer umfangreicher Management-Mandate für Dritte erfolgen oder in der Erschließung ausländischer Immobilienmärkte.

Chancen durch neue Assetklassen

Der Markt der versorgungsorientierten Handelsimmobilien wird auch im kommenden Geschäftsjahr ein limitierender Faktor sein, so dass möglicherweise die Anbindung weiterer Mixed-Use-Immobilien mit ergänzenden Nutzungsarten eine Chance darstellt, da diese das Produktportfolio der Hahn Gruppe ergänzen bzw. abrunden.

Gesamtbeurteilung der Chancenlage

Der Konzern ist weiterhin in einer guten und starken Ausgangslage, um in den kommenden Jahren auch bei herausfordernden gesamt- und immobilieninvestmentmarkt-wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bereich der versorgungsorientierten Handelsimmobilieninvestments zu reüssieren. Gerade in diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Opportunitäten 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.

2. RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. In den Kernkompetenzfeldern der Gruppe gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein und tragen sie, wenn sie gleichzeitig eine angemessene Wertsteigerung erwarten lassen. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter werden grundsätzlich nicht getätigt. 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, stetig zu wachsen und den Unternehmenswert zu steigern, wobei wir versuchen, unangemessene Risiken 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, auf eventuelle Planabweichungen durch angemessene Gegenmaßnahmen zu reagieren.

2.1. Externe und interne Risiken

Die Risiken wurden im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt und werden stetig im Rahmen eines Risikocontrollings überprüft.

Umfeld- und Branchenrisiken

Die Einwerbung von weiteren Investitionsmitteln privater und institutioneller Investoren ist für den Erhalt und geplanten Ausbau des von der Hahn Gruppe verwalteten Immobilienvermögens ein kritischer Erfolgsfaktor. Die seit dem Russland-Ukraine-Krieg geänderten Rahmenbedingungen haben zu einer deutlichen Zurückhaltung institutioneller Investoren am Immobilieninvestmentmarkt geführt und erschweren die Gewinnung von institutionellen Investorengeldern als Grundlage für die Auflage neuer Produkte. Hinzu kommt, dass die von der Hahn Gruppe konzipierten Produkte im Neugeschäft im Wettbewerb mit einer großen Zahl alternativer Kapitalanlagen stehen und sich das Nachfrageverhalten der Anlegergruppen im Zeitablauf ändern kann und zudem von externen Einflüssen wie etwa dem allgemeinen Zinsniveau abhängig ist. Aufgrund dessen besteht für die Hahn Gruppe im Segment Neugeschäft das Risiko, Eigenkapitalien von Investoren nicht in einem ausreichenden Maße generieren zu können.

Als Asset und Investment Manager mit dem Schwerpunkt auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien 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 das nachweislich gute Rendite-Risiko-Verhältnis von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien verstärkt zugenommen. In der Pandemie haben sich der Lebensmittel-einzelhandel und Baumärkte, die den Investmentschwerpunkt und bisher den weitaus überwiegenden Nutzungsanteil der von der Hahn Gruppe verwalteten Immobilien ausmachen, als wertstabil und damit krisenfest erwiesen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn Gruppe im Segment Neugeschäft das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können.

Zur Minimierung dieser Risiken hat die Hahn Gruppe ein umfangreiches Investoren- und Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln sind wir zudem ein gesuchter Transaktionspartner, der für eine reibungslose Abwicklung steht.

Zudem haben in- und ausländische Investoren verstärkt die Einzelhandelsimmobilie als Investment mit ausgewogenem Chance- / Risikopotenzial entdeckt. Dies führt neben der Verknappung des Objektangebotes auch dazu, dass Wettbewerber der Hahn Gruppe diese Assetklasse ebenfalls verstärkt in ihren Fokus nehmen und entsprechende AIF auflegen. Diese erhöhte Auswahlmöglichkeit der Anleger unter den Produktanbietern erhöht wiederum das Risiko, dass die Hahn Gruppe ihre Produkte nicht in dem geplanten Umfang erfolgreich vertreiben kann.

Die von der Hahn Gruppe konzipierten 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 entwickeln, 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.

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.

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. Wir tauschen im Rahmen von Kollaborationen mit Netzwerkpartnern Ideen aus und erhalten Anregungen für die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells. Aktuelle Projekte betreffen die Optimierung der Immobilienverwaltung, Datenmanagement, ESG/Nachhaltigkeit und Einsatzmöglichkeiten von KI.

Der andauernde Krieg in der Ukraine hat zu einer Energiekrise von historischem Ausmaß geführt und die Inflation und, als Reaktion der EZB, das Zinsniveau stark ansteigen lassen. Als Folge des erhöhten Zinsniveaus, der wirtschaftlich kriselnden Immobilienwirtschaft und der bestehenden globalen Unsicherheiten ist auch weiterhin eine starke Kaufzurückhaltung im Immobilienmarkt insbesondere bei institutionellen Kunden zu verzeichnen. Auch wenn diese Entwicklungen auf die von der Hahn Gruppe verwalteten Investmentvermögen aufgrund der bestehenden langen Mietvertragslaufzeiten mit überwiegend bonitätsstarken Mietern, der in Summe niedrigen und in der Regel langfristig gesicherten Fremdverschuldung sowie der dämpfenden Wirkung von Wertsicherungsklauseln noch keine negativen Folgen auf den aktuellen operativen Betrieb hat, sind die künftigen Auswirkungen auf die Wertentwicklung der verwalteten Immobilienvermögen zu beobachten.

Auf Basis aktueller Einschätzungen geht der Vorstand der Hahn Gruppe weiterhin davon aus, dass die geopolitischen Unruhen zwar keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Konzern und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen haben. Kommt es aufgrund einer Ausweitung von Kriegsgeschehen auch auf andere europäische oder NATO-Staaten zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der Hahn Gruppe negativ beeinflussen.

Insbesondere aufgrund der Engpasssituation auf den für die Hahn Gruppe relevanten Immobilieninvestment- und Ankaufmärkten besteht das Risiko, dass nicht alle Maßnahmen zur Erreichung der Ergebnisziele, insbesondere die Erzielung der zur Ergebnisreichung notwendigen Einmalträge im Neugeschäftssegment, umgesetzt werden können. Insgesamt stufen wir das aus Umfeld und Branche resultierende Risiko als mittel ein.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen durch Investmentvermögen oder von eigenen Investitionen der Hahn Gruppe in Mehr- und Minderheitsbeteiligungen 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 zum gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote birgt das Risiko für die Hahn Gruppe in den Segmenten Neugeschäft und Beteiligungen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten und somit den Erwerb und die Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken.

Hinzu kommen eine Vielzahl von Insolvenzen bei Immobilienprojektentwicklern in der jüngsten Vergangenheit, die auch dazu führen, dass Bank restriktiver bei der Vergabe von Darlehen agieren.

Um diesem Risiko zu begegnen, baut die Hahn Gruppe ihr Netzwerk aus Banken und alternativen Finanzierungspartnern weiter aus und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements, das in das Portfolio- und Risikomanagement der Investmentvermögen und der Hahn Gruppe eingebunden ist, um negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentvermögen und des Konzerns zu vermeiden. Das Risiko wird insgesamt als gering eingestuft.

Mietausfallrisiko

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarekeit 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 deren operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung und damit dem unmittelbaren Risiko eines Ausfalls von Verwaltungsvergütungen. Wir erachten dieses Risiko als gering.

Sonstige Ausfallrisiken

Die Hahn Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner, im Wesentlichen Immobilienfonds, ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können. Diese Verpflichtungen bestehen hauptsächlich in der Begleichung von Forderungen aus Vermittlungsleistungen sowie aus Treuhand- und Serviceleistungen. Erkennbare Ausfallrisiken, die insbesondere für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, werden durch entsprechende Wertberichtigungen abgebildet. Die Hahn Gruppe erfasst und überwacht das Kreditrisiko sowie die „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 sonstige Ausfallrisiken genutzt werden kann. Wir schätzen dieses Risiko als gering ein.

Liquiditätsrisiko

Vorrangiges Ziel der Hahn Gruppe ist es sicherzustellen, dass zur Sicherung der Geschäftstätigkeit in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Die Hahn Gruppe steuert die finanzielle Substanz über die Eigenkapitalquote und Liquidität.

Die Hahn Gruppe überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines der Größe der Organisation angemessenen Liquiditätsplanungs-Tools.

Hinsichtlich der von der Hahn Gruppe unterhaltenen Bank-einlagen besteht das Risiko, dass bei Ausfall der Banken Einlagen nicht, nicht vollständig oder nur mit Verzögerung zurückgezahlt werden können. Diesem Risiko begegnet die Hahn Gruppe dadurch, dass Einlagen nur bei sorgfältig ausgewählten öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten erfolgen oder bei Genossenschaftsbanken, die der amtlich anerkannten BVR Institutssicherung GmbH und der zusätzlichen freiwilligen Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) angeschlossen sind. Des Weiteren erfolgt ein fortlaufendes Monitoring der Bankenratings. Das Risiko wird als gering eingestuft.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines von der Hahn Gruppe verwalteten Investmentvermögens haben kann. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten (bspw. Liquiditätsrisiken, Kündigung und Ausfall des Mieters, Nachvermietung, Risiko der fehlenden Bonität/Insolvenz oder Säumigkeit von Vertragspartnern) erheblich einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. So können beispielsweise durch Extremwetterereignisse physische Schäden an der Immobilie auftreten, politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen. Weiterhin können politische Maßnahmen zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen der Gebäude und Anlagen führen, oder gesellschaftliche Entwicklungen stattfinden, die sich negativ auf die Attraktivität des Standortes auswirken.

Vor diesem Hintergrund ist eine adäquate Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil unserer Gesamtrisikostategie im Risiko- und Portfoliomanagement verankert. Wir erachten dieses Risiko als gering.

Risiken der Informationssicherheit

Die eingesetzten Informationstechnologien werden ständig daraufhin überprüft, ob sie eine sichere Abwicklung von IT-gestützten Geschäftsprozessen gewährleisten und bei Bedarf aktualisiert. Die Weiterentwicklung unserer IT-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 IT-Architektur des Konzerns beziehen. So verfügt unsere IT über Back-up-, Firewall- und Virenschutz-Systeme sowie Zutritts- und Zugriffskontrollsysteme.

Die Position des betrieblichen Datenschutzbeauftragten sowie des IKT-Risikomanagers sind auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen worden. Die Regelungen der DSGVO werden entsprechend umgesetzt. Wir schätzen dieses Risiko als gering ein.

Personalrisiken

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

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

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. Eine Berichterstattung findet direkt an den Vorstand der Hahn AG statt. Wir erachten dieses Risiko als gering.

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.

Durch Steuersatzänderungen bzw. eine Änderung der Steuerbemessungsgrundlage kann sich der Steueraufwand für den Konzern zukünftig erhöhen. Auch können sich steuerliche Veränderungen nachteilig auf die Immobilientransaktionskosten auswirken und damit die Beschaffung neuer Objekte erschweren. Wir schätzen dieses Risiko als gering ein.

Auslagerungsrisiken

Die Hahn Gruppe hat bestimmte Prozesse wie Geldwäsche und sonstige Compliance, Interne Revision, Datenschutz, IKT-Risikomanagement externe Unternehmen ausgelagert. Im Rahmen des Auslagerungsprozesses werden die Unternehmen überprüft, an die ausgelagert oder deren Dienstleistung in Anspruch genommen werden soll. Nach abschließender Prüfung wird ein Auslagerungs- bzw. Dienstleistungsvertrag geschlossen und die Auslagerung der BaFin angezeigt.

Trotz sorgfältiger Auswahl der Auslagerungs- oder Dienstleistungsunternehmen kann es durch festgestellte Mängel zu Problemen bei der fristgerechten Abarbeitung aller Aufgaben kommen. Hieraus können Schäden an dem verwalteten Vermögen entstehen und die Reputation in Mitleidenschaft gezogen werden. Um dies zu verhindern, werden die ausgelagerten Prozesse ständig durch ein Auslagerungs-Controlling kontrolliert. Wir schätzen dieses Risiko als gering ein.

Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten

Die wesentlichen vom Konzern eingesetzten Finanzinstrumente sind – in Form von finanziellen Vermögenswerten – Fonds- und Gesellschaftsanteile, Darlehensforderungen sowie Forderungen aus der laufenden Leistungserbringung und Mietforderungen 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-, Kredit- und Mietausfallrisiken. Ausführungen zu diesen Risiken im Lagebericht erfolgen in separaten Passagen.

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.

Der personelle Umfang der Buchhaltung des Konzerns und der konsolidierten Einzelunternehmen entspricht den Bedürfnissen der Hahn Gruppe an eine qualitativ hochwertige interne und externe Berichterstattung. 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.

2.2. Gesamtbewertung der Risikosituation

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

Neben der wirtschaftlichen Entwicklung werden das Risiko der Verfügbarkeit von Investorengeldern, die Produktverfügbarkeit und die wachsende Anzahl von Fondsanbietern im Segment versorgungsorientierter Einzelhandel als die dominantesten Risiken gesehen.

Auf Basis aktueller Einschätzungen geht der Vorstand davon aus, dass die geopolitischen Unruhen zwar keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen haben, jedoch bleibt abzuwarten, wie sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung durch den negativen Einfluss dieser Unruhen auf unser Geschäft noch auswirken wird.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand und das Management jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil aller Geschäftsprozesse.

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. 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.

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.

4. PROGNOSEBERICHT

Wir gehen bei unseren Prognosen von dem Szenario aus, das in den nachfolgend dargestellten Konjunkturberichten dargestellt ist. Des Weiteren gehen wir davon aus, dass sich die derzeitigen geopolitischen Konflikte nicht weiter verschärfen. Kommt es auf Grund einer Ausweitung des Russland – Ukraine Kriegs oder anderer geopolitischer Unruhen auch auf andere europäische oder NATO-Staaten oder aufgrund sonstiger Ereignisse zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der Hahn Gruppe negativ beeinflussen.

Der Vorstand der Hahn Gruppe erwartet für 2026 ein stabiles Investitionsumfeld, begünstigt durch eine tendenziell stabile Zinsentwicklung. Diese Rahmenbedingungen eröffnen gute Perspektiven für sicherheits- und renditeorientierte Anleger.

Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, Baumärkte und Mixed-Use-Immobilien bleiben aufgrund ihrer soliden und langfristigen Ertragsaussichten sehr attraktiv für Mieter und Investoren. Am Investmentmarkt zeichnen sich zahlreiche Opportunities mit einem ansprechenden Rendite-Risiko-Profil ab. Allerdings bleibt die Eigenkapitalseite ein Engpassfaktor, da die institutionellen deutschen Investoren ihre Zurückhaltung hinsichtlich neuer Immobilieninvestments noch nicht gänzlich abgelegt haben.

Das Interesse privater Investoren an wertstabilen und ausschüttungsstarken Sachwertanlagen ist unverändert hoch. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein anerkanntes Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privat-anlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem Wirtschaftswachstum von 1,0 Prozent für das Jahr 2026. Die privaten Konsumausgaben sollen gemäß Prognose um 0,8 Prozent steigen. Bei den Verbraucherpreisen wird mit einem moderaten Wachstum von 2,1 Prozent gerechnet, was in etwa dem Niveau des Vorjahres entsprechen würde.¹⁸

Der Handelsverband Deutschland (HDE) erwartet, dass sich die Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels 2026 weiter positiv darstellen wird. Das prognostizierte Umsatzwachstum liegt bei nominal 2,0 Prozent. Preisbereinigt wird mit einem Umsatzzuwachs von 0,5 Prozent gerechnet. Im stationären Einzelhandel beläuft sich der erwartete nominale Umsatzanstieg auf 1,6 Prozent.¹⁹

Für 2026 ist mit einem stabilen Finanzierungsumfeld zu rechnen. Die Helaba erwartet, dass die EZB ihren Kurs einer stabilen Geldpolitik fortsetzen wird. Für 10-jährige Bundesanleihen erwartet das Institut zum Jahresende eine Rendite von 3,0 Prozent.²⁰

Der Investmentmakler CBRE prognostiziert für 2026 eine weitere, graduelle Erholung der Immobilien-Investmentmärkte. Die Experten erwarten insbesondere für lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien eine stabile Nachfrage deutscher und internationaler Investoren. Darüber hinaus könnten, in Abhängigkeit von den zukünftigen geopolitischen Entwicklungen, Immobilien wieder eine verstärkte Rolle als Save-Haven-Investments einnehmen.²¹

4.1. Segment Neugeschäft

Im Segment Neugeschäft rechnet die Hahn Gruppe im Jahr 2026 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 350 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird durch externe anzubindende Objekte erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt der Vorstand der Hahn AG, drei Fonds neu aufzulegen und zu platzieren.

Für das Jahr 2026 wird auf Basis dieser Annahmen ein Deckungsbeitrag vor Steuern im Neugeschäftssegment zwischen 2,5 und 3,0 Mio. Euro erwartet.

4.2. Segment Bestandsmanagement

Der in der Vergangenheit erreichte kontinuierliche Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens ist die Basis für wiederkehrende und einmalige Managementerträge. Bedingt durch die in den Jahren 2022 und 2023 erfolgten Immobilienverkäufe an Dritte war ein Rückgang des verwalteten Immobilienfondsvermögens zu verzeichnen. Die Hahn Gruppe strebt auf Grundlage der geplanten Neuinvestitionen sowie einer weiteren Ausweitung der Wertschöpfungskette in diesem Segment mittelfristig eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre an.

Der Vorstand rechnet für 2026 in diesem Segment mit einem Deckungsbeitrag vor Steuern in einer Bandbreite zwischen 9,0 und 10,0 Mio. Euro.

4.3. Segment Beteiligungen

Die Ertragsentwicklung im Segment Beteiligungen steht in Abhängigkeit von der zukünftigen Investitions- und Desinvestitionsstrategie.

Der Vorstand der Hahn AG erwartet in diesem Segment einen Deckungsbeitrag vor Steuern im Jahr 2026 zwischen 1,0 und 2,0 Mio. Euro.

4.4. Konzern

Der Vorstand der Hahn AG erwartet auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Segmente und unter Einbezug der auf Holdingebene anfallenden Gemeinkosten für das Geschäftsjahr 2026 ein Ergebnis vor Steuern von rund 6,5 Mio. Euro. Sollte der Investment- und Transaktionsmarkt einen Ausbau des Fondsgeschäftes im Jahr 2026 durch Immobilieninvestitionen in der geplanten Größenordnung nicht möglich machen, und somit eine Erreichung der Ziele im Neugeschäftssegment nicht umgesetzt werden können, ist eine auch deutliche Unterschreitung der Ergebnisprognose nicht ausgeschlossen.

VI. 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, 20. März 2026

Der Vorstand



Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender



Christoph Horbach
Mitglied des Vorstands

¹⁷ Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung vom 29. Januar 2025

¹⁸ HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2025

¹⁹ Helaba Märkte & Trends Research vom 23. Januar 2025

²⁰ CBRE Marktausblick vom 6. Februar 2025

KONZERNABSCHLUSS 2025

KONZERNSTRUKTUR

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Angaben in EUR	2025	2024	Anhang (VI.)
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	110.274.402	62.346.493	
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-102.763.115	-56.588.074	
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	7.511.287	5.758.419	[1]
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	27.127.987	24.980.144	[2]
Sonstige Umsatzerlöse	4.682.713	2.520.197	[3]
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	264.970	524.570	[4]
Erträge aus Ausschüttungen	3.215.990	2.367.864	[5]
Sonstige betriebliche Erträge	1.572.077	1.447.694	[6]
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-2.402.831	-976.823	[7]
Wertminderungen von Vorratsimmobilien	0	-158.141	[8]
Personalaufwand	-21.509.642	-18.905.415	[9]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.134.930	-1.296.480	[10]
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.408.782	-7.373.523	[11]
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	10.918.839	8.888.506	
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-162.832	-158.236	
Finanzerträge	495.632	1.125.378	[12]
Finanzaufwendungen	-4.064.057	-3.338.987	[13]
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	993.216	-24.116	[14]
Ergebnis vor Ertragsteuern	8.180.798	6.492.545	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.790.731	-2.073.228	[15]
Periodenergebnis	5.390.067	4.419.317	
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens	5.227.080	4.292.455	
Nicht beherrschende Anteile	-162.987	126.862	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	0	0	
Gesamtergebnis	5.390.067	4.419.317	
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens	5.227.080	4.292.455	
Nicht beherrschende Anteile	-162.987	126.862	

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

Angaben in EUR	31.12.2025	31.12.2024	Anhang (VII.)
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	8.848.360	9.101.150	[16]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	590.700	590.700	[17]
Immaterielle Vermögenswerte	1.811.915	1.942.883	[18]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	644.890	739.908	[19]
Forderungen gegen nahestehende Personen	1.738.754	370.000	[20]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	20.780.418	22.504.119	[21]
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.542.079	963.927	[22]
Latente Steueransprüche	813.820	1.722.895	[23]
	36.770.936	37.935.582	
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte und zu Vertriebszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	71.412.414	38.007.734	[24]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	27.081.199	22.029.365	[25]
	98.493.613	63.037.099	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.086.820	5.069.367	[26]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	91.415	49.056	[27]
Forderungen aus Ertragsteuern	5.646.164	3.594.599	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	989.032	1.236.436	[28]
Sonstige übrige Vermögenswerte	246.379	180.389	
	15.059.810	10.129.847	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	41.041.086	55.724.649	[29]
	154.594.509	125.891.595	
Bilanzsumme	191.365.445	163.827.177	

Angaben in EUR	31.12.2025	31.12.2024	Anhang (VII.)
Passiva			
Eigenkapital			[30]
Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430	
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622	
Gewinnrücklagen	41.561.768	40.244.397	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	62.844.820	61.527.449	
Nicht beherrschende Anteile	185.217	138.470	
	63.030.037	61.665.919	
Fremdkapital			
Langfristige Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.600.000	0	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	41.720.668	41.305.454	[32]
Latente Steuerverbindlichkeiten	6.247.903	6.240.294	[23]
	54.568.571	47.545.748	
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	940.108	371.238	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	1.339.327	1.651.237	[33]
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	21.766.814	16.364.480	[34]
Rückstellungen	718.024	1.023.393	[35]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.252.180	19.743.269	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10.175.598	9.496.008	[36]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	2.097.127	1.971.036	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	2.477.659	3.994.849	[37]
	73.766.837	54.615.510	
	128.335.408	102.161.258	
Bilanzsumme	191.365.445	163.827.177	

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG 2025

Angaben in TEUR	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital						Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen				
Stand 1. Januar 2024	13.001	8.282	682	37.610	38.292	59.575	150	59.725	
Periodenergebnis	0	0	0	4.292	4.292	4.292	127	4.419	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gesamtergebnis	0	0	0	4.292	4.292	4.292	127	4.419	
Dividendenaus-schüttungen	0	0	0	-2.340	-2.340	-2.340	-138	-2.478	
Stand 31. Dezember 2024	13.001	8.282	682	39.562	40.244	61.527	139	61.666	

Angaben in TEUR	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital						Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen				
Stand 1. Januar 2025	13.001	8.282	682	39.562	40.244	61.527	139	61.666	
Periodenergebnis	0	0	0	5.227	5.227	5.227	163	5.390	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gesamtergebnis	0	0	0	5.227	5.227	5.227	163	5.390	
Dividendenaus-schüttungen	0	0	0	-3.900	-3.900	-3.900	-58	-3.958	
Auf-/Abstockung einer Mehrheitsbeteiligung				-9	-9	-9	-58	-67	
Stand 31. Dezember 2025	13.001	8.282	682	40.880	41.562	62.845	186	63.031	

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 2025*

Angaben in TEUR	2025	2024
Periodenergebnis	5.390	4.419
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses auf die Netto-Cashflows		
Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	-265	-525
Erträge aus Ausschüttungen	-3.216	-2.368
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie übriger langfristiger Vermögenswerte	0	0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.135	1.296
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	993	24
Finanzerträge	-496	-1.125
Finanzaufwendungen	4.064	3.339
Tatsächliche Steueraufwendungen	1.874	2.682
Latenter Steuerertrag / Latente Steueraufwendungen	916	-609
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	213	-34
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Anteile an Immobilienfonds	-37.726	-4.091
Veränderungen der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	21.109	-1.672
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	-3.092	-644
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	4.746	10.565
Gezahlte Zinsen	-4.028	-3.299
Erhaltene Zinsen	496	1.125
Gezahlte Steuern	-5.791	-6.560
Erhaltene Steuern	1.992	780
Erhaltene Ausschüttungen	3.216	2.893
Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	-8.470	6.196
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-26	-36
Auszahlungen für Sachanlagen	-89	-3.911
Einzahlungen aus Sachanlagen	158	11
Einzahlungen aus nach der Equity Methode bilanzierten Finanzanlagen	360	4.366
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	10	47
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-1.957	0
Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.544	477
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-644	-717
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	-3.900	-2.340
An die nicht beherrschenden Anteile gezahlte Dividenden	-58	-138
Auszahlungen für die Aufstockung einer Mehrheitsbeteiligung	-743	0
Einzahlungen aus der Aufstockung einer Mehrheitsbeteiligung	675	0
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-4.670	-3.195
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-14.684	3.478
Finanzmittelfonds 01.01.	55.725	52.247
Finanzmittelfonds 31.12	41.041	55.725

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

KONZERNANHANG DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG ZUM 31. DEZEMBER 2025

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 2025 ist am 26. März 2026 zur Veröffentlichung durch den Vorstand an den Aufsichtsrat vorgesehen.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (im Folgenden „Hahn AG“ oder „Gesellschaft“) mit Sitz in der Buddestraße 14, Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Köln (HRB 46697), ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen. Die Hahn Gruppe konzipiert und verwaltet über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Sie deckt als Asset Manager für versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien 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. [27], VII. [33] sowie IX.1. dargestellt.

II. RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

1. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten IFRS Accounting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind finanzielle Vermögenswerte, welche ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis oder ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden sowie als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt als Bestandteil der Erläuterungen der angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt, welcher ebenso die funktionale Währung des Mutterunternehmens 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 sind unter III. dargestellt.

2. ÄNDERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN – GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

In Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2025 beginnen, sind erstmalig nur die Änderungen an IAS 21 mit dem Titel „Mangel an Umtauschbarkeit“ verpflichtend anzuwenden. Diese schließen eine bislang bestehende Regelungslücke im Zusammenhang mit der Währungsumrechnung. Die Regelung betrifft Fälle, in denen eine Währung nicht frei in eine andere umgetauscht werden kann.

Das IASB konkretisiert damit, wann eine Währung als umtauschbar gilt und wie zu verfahren ist, wenn dies nicht der Fall ist. Eine Währung gilt demnach als umtauschbar, wenn ein Unternehmen zum Bewertungszeitpunkt und für einen bestimmten Zweck in der Lage ist, sie über verfügbare Märkte oder Mechanismen ohne lange Verzögerung in eine andere Währung zu tauschen. Ist dies nicht möglich oder kann lediglich ein unwesentlicher Betrag getauscht werden, gilt die Währung als nicht umtauschbar. Für solche Fälle müssen Unternehmen den Stichtagskurs schätzen, wobei die Schätzung den Kurs widerspiegeln muss, der bei einer ordnungsgemäßen Transaktion zwischen Marktteilnehmern unter den aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen zur Anwendung gekommen wäre. Ein konkreter Ansatz wird vom IASB nicht vorgegeben, sodass grundsätzlich unterschiedliche Ansätze möglich sind. Ergänzend werden erweiterte Anhangangaben gefordert, die den Abschlussadressaten ermöglichen sollen, die Auswirkungen der mangelnden Umtauschbarkeit zu verstehen und einzuschätzen.

3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Hahn AG, als oberstes Mutterunternehmen der Hahn Gruppe, und die Abschlüsse ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2025.

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, die zwischen Konzernunternehmen stattfinden, werden ebenso wie ein gegebenenfalls entstehender Zwischengewinn, 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 dem zugehörigen 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 verkaufende 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.

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, wenn die Gesellschaft die Beherrschung über das erworbene Unternehmen erlangt, in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht und unter dem Posten Wertänderungen an finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

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. Im Hinblick auf den Wertminderungstest wird auf VII. [17] verwiesen.

Wenn ein Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet wurde und ein Geschäftsbereich dieser Einheit veräußert wird, wird der dem veräußerten Geschäftsbereich zuzurechnende Geschäfts- oder Firmenwert als Bestandteil des Buchwerts des Geschäftsbereichs bei der Ermittlung des Ergebnisses aus der Veräußerung dieses Geschäftsbereichs berücksichtigt. Der Wert des veräußerten Anteils des Geschäfts- oder Firmenwerts wird – vorbehaltlich abweichender Sachverhaltsmerkmale – 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

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.

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

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen 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 den Änderungen des Nettovermögens des assoziierten Unternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt. Der mit dem assoziierten Unternehmen 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. Änderungen des sonstigen Ergebnisses dieser Beteiligungsunternehmen werden im sonstigen Ergebnis des Konzerns erfasst. Außerdem werden unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens ausgewiesene Änderungen vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen eliminiert.

Der Gesamtanteil des Konzerns am Ergebnis eines assoziierten Unternehmens wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden“ dargestellt und stellt das Ergebnis nach Steuern und Anteilen ohne beherrschenden Einfluss an den Tochterunternehmen des assoziierten Unternehmens dar.

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

Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, so wird die Höhe der Wertminderung als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen und dem Buchwert ermittelt und unter dem Posten „Wertminderungen auf Anteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden“ 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 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 kann dabei auch den rein rechnerisch auf den Geschäfts- oder Firmenwert entfallenden Anteil beinhalten.

Der Konzern beendet die Anwendung der Equity-Methode ab dem Zeitpunkt, an dem das Unternehmen kein assoziiertes Unternehmen 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 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 ist bei der Bestimmung des Veräußerungsgewinns/-verlusts zu berücksichtigen. Zusätzlich bilanziert der Konzern alle bezüglich dieses assoziierten Unternehmens bislang im sonstigen Ergebnis erfassten Beiträge so, wie es verlangt würde, wenn das assoziierte Unternehmen direkt die Vermögenswerte oder Schulden verkauft hätte. Demzufolge ist bei Beendigung der Equity-Methode ein Gewinn oder Verlust, der vom assoziierten Unternehmen 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 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. Die Differenz zwischen der erhaltenen Gegenleistung und Buchwert zum Zeitpunkt der Veräußerung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ bzw. „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ 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. 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. Bei Einmaltransaktionen sind die Zahlungen grundsätzlich mit Erlösrealisierung fällig. Bei Dauerschuldverhältnissen erfolgt die Zahlung in der Regel monatlich oder quartalsweise.

Darüber hinaus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien voraus.

Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen

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 Abhängigkeit von der vertraglichen Gestaltung mit Veröffentlichung des Verkaufsprospektes oder 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 an immobilienführenden Tochterunternehmen im Rahmen der Entkonsolidierung zum Fair Value erfassten verbleibenden Anteile werden bei einem maßgeblichen Einfluss als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 erfasst, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des IFRS 5 gegeben sind (vgl. 4.16. dieses Abschnitts). Sofern diese verbleibenden Anteile keinen maßgeblichen Einfluss begründen, werden diese unter der Position „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte“ 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 der Höhe und dem Grunde nach als wesentlich gelten.

Mieterträge

Die aus den Vorratsimmobilien resultierenden Mieterlöse aus Operating-Leasingverhältnissen 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. Bei Investment Gesellschaften (Investment KG), die durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden, ist der Zeitpunkt der Entscheidung dieser maßgeblich. Diese werden als Beteiligungsertrag erfasst, wenn die ausschüttende Gesellschaft die Dividende aus realisierten Ergebnissen erwirtschaftet hat. Wenn es sich bei den Entnahmen aus der Gesellschaft nicht um realisierte Ergebnisse oder Gewinnrücklagen handelt (sog. Liquiditätsausschüttungen), 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 separat identifizierbare Leistung erbracht wird.

Die Dienstleistungen im Bereich der Immobilien-, Fonds- und Portfolioverwaltung werden laufend erbracht und mit den 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 separat identifizierbare Leistung als vollumfänglich erbracht anzusehen ist. Dies kann zum einen der Erhalt der Vertriebs Erlaubnis und Durchführung der ersten (Teil-) Abwicklung (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 ursprünglichen 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.

4.5. 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 2024) 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.

4.6. 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.

4.7. 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:

- Gebäude 25 bis 42 Jahre
- 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.

4.8. 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 Rechts 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 (Neuwert bis 5 TEUR) 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 berichtet. 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 3 bis 8 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 sind unter I.4.14 dargestellt.

Der Ausweis der Nutzungsrechte an Grundstücken und Bauten sowie an den Kraftfahrzeugen erfolgt innerhalb der Sachanlagen (vgl. Abschnitt VII. [15]).

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 der Leasingverbindlichkeiten wird unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Im Berichtsjahr erfolgten Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen in Höhe von 683 TEUR (Vorjahr: 739 TEUR)

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-Leasingvertrages 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. Finanzierungsleasingverhältnisse unterhält der Konzern nicht.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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. Weitere Ausführungen zum Impairmenttest erfolgen unter VII. [18].

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. Weitere Ausführungen zum Impairmenttest erfolgen unter VII. [18].

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 Letzteren wird eine Laufzeit von 15 Jahren angenommen über die diese planmäßig, linear abgeschrieben werden. Darüber hinaus wird einmal jährlich für den einzelnen Rahmenvertrag eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Weitere Ausführungen erfolgen unter VII. [18].

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.

Änderungen der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit:

Angaben in TEUR	1. Januar 2025	Cashflows	Sonstige	31. Dezember 2025
langfristige Leasingverbindlichkeiten	412	0	78	490
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	528	-644	715	599
Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit	940	-644	793	1.089

Angaben in TEUR	1. Januar 2024	Cashflows	Sonstige	31. Dezember 2024
langfristige Leasingverbindlichkeiten	653	0	-241	412
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	666	-717	579	528
Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit	1.319	-717	338	940

Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit sind Verbindlichkeiten, bei denen Cashflows in der Kapitalflussrechnung als Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit eingestuft werden. Die Hahn Gruppe stuft Finanzschulden, die den Immobilien oder Gesellschaftsanteilen zuzurechnen sind, in den Bereich der operativen Geschäftstätigkeit ein.

4.12.2. Ansatz und Ausbuchung

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, d. h. zu dem Tag, an dem der Konzern die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf eines Vermögenswertes eingegangen ist. Finanzielle Vermögenswerte gebucht, 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.

4.12.3. 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 von der Bewertungsklasse, der der finanzielle Vermögenswert zugeordnet ist:

- Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet: Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten der Klasse zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.
- FVOCI: Bei Schuldinstrumenten, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet werden, werden Zinserträge sowie Wertminderungsaufwendungen oder Wertaufholungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und so berechnet wie bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten. Die verbleibenden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Bei Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts wird der zuvor im sonstigen Ergebnis erfasste kumulierte Gewinn oder Verlust aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

- FVPL: Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten der Klasse FVPL werden in den Finanzerträgen ausgewiesen. Veränderungen des Buchwerts unter dem Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ 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.

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

4.12.4. Wertminderung

Die Regelungen des IFRS 9 zur Erfassung von Wertminderungen bei finanziellen Vermögenswerten betreffen bei der Hahn Gruppe zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Immobilien- oder Gesellschaftsanteilsverkäufen, aus der Erbringung von Dienstleistungen und aus der Vermietung

sowie

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte sonstige Schuldinstrumente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen ebenfalls den Wertminderungsvorschriften von IFRS 9.

Der Konzern erfasst bei allen Schuldinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste (ECL). 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 beinhalten die Cashflows aus dem Verkauf der gehaltenen Sicherheiten oder anderer Kreditbesicherungen, die wesentlicher Bestandteil der Vertragsbedingungen sind.

Erwartete Kreditverluste werden in zwei Schritten erfasst. Für Finanzinstrumente, 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 (12-Monats-ECL). Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, ist eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt (Gesamtlaufzeit-ECL).

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerten wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Daher verfolgt er Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL. Der Konzern hat eine Wertberichtigungsmatrix erstellt, die auf seiner bisherigen Erfahrung mit Kreditverlusten basiert und um zukunftsbezogene Faktoren, die für die Kreditnehmer und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spezifisch sind, angepasst wurde.

Der Konzern geht bei einem finanziellen Vermögenswert von einem Ausfall aus, wenn vertragliche Zahlungen 90 Tage überfällig sind. Außerdem kann er in bestimmten Fällen bei einem finanziellen Vermögenswert von einem Ausfall ausgehen, wenn interne oder externe Informationen darauf hindeuten, dass es unwahrscheinlich ist, dass der Konzern die ausstehenden vertraglichen Beträge vollständig erhält, bevor alle von ihm gehaltenen Kreditbesicherungen berücksichtigt werden. Ein finanzieller Vermögenswert wird abgeschrieben, wenn keine begründete Erwartung besteht, dass die vertraglichen Cashflows realisiert werden.

4.13. 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 Beherrschung im Sinne des IFRS 10 nicht konsolidiert werden und zum Vertrieb bestimmt sind. Die Bewertungsergebnisse werden im Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ ausgewiesen.

4.14. 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.

4.15. 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.

4.16. 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 dem Veräußerungsplan vorgenommen werden oder dass die Entscheidung für die Veräußerung rückgängig gemacht wird. Das Management muss beschließen haben, die geplante Veräußerung durchzuführen, von der erwartet wird, dass sie innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgen wird.

4.17. 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.

4.18. 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 vertraglichen Kündigungsrechts oder eines gesetzlichen Kündigungsrechts, 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 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss umfassen die nicht dem Konzern zuzurechnenden Gesellschaftereinlagen sowie die kumulierten nicht entnommenen Ergebnisse in Bezug auf die in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Immobilienfonds.

4.19. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet seine finanziellen Vermögenswerte, sofern nicht der Bewertungsklasse zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte zugeordnet, und die als Finanzinvestitionen 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 Portfoliomanagements, 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, sofern die auf bestimmte Immobilienfonds oder Immobilienobjektgesellschaften anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften keine jährliche externe Bewertung vorsehen. Auswahlkriterien für die Bestellung eines externen Wertgutachters sind bei-

spielsweise die Marktkenntnis, 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 Bewertungsberechnungen mit Verträgen und anderen relevanten Dokumenten abgleicht.

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

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 2025 (in Klammern: 31. Dezember 2024)

Angaben in TEUR	Gesamt	Level 1	Level 2	Level 3
a) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	591 (591)	0 (0)	0 (0)	591 (591)
b) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte (Anteile an Immobilienfonds) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	20.780 (22.504)	0 (0)	930 (930)	19.850 (21.574)
c) Sonstige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	846 (844)	0 (0)	0 (0)	846 (844)
d) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (Gesellschaftsanteile) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	27.081 (22.029)	0 (0)	0 (0)	27.081 (22.029)

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

Die Sensitivitäten des Geschäftsjahres 2025 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	67 TEUR bis 3.385 TEUR	-2.485 TEUR	2.485 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,0 bis 18,02	-2.119 TEUR	2.119 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 63,42 %	-1.882 TEUR	1.882 TEUR
Gesellschaftsanteile (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	67 TEUR bis 3.037 TEUR	-2.463 TEUR	2.463 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,0 bis 18,02	-2.323 TEUR	2.323 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 78,46 %	-1.278 TEUR	1.278 TEUR

Die Sensitivitäten des Vorjahres 2024 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 3.124 TEUR	-2.370 TEUR	2.370 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,0 bis 18,92	-2.058 TEUR	2.058 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 65,99 %	-1.478 TEUR	1.478 TEUR
Gesellschaftsanteile (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 3.124 TEUR	-2.469 TEUR	2.469 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,0 bis 18,92	-2.244 TEUR	2.244 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 81,71 %	-1.442 TEUR	1.442 TEUR

Überleitung der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten und in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordneten finanziellen Vermögenswerte:

Angaben in TEUR	1. Januar 2025	Im Berichtszeitraum in der Gewinn- oder Verlustrechnung angesetzte Gewinne und Verluste	Im Berichtszeitraum im sonstigen Ergebnis angesetzte Gewinne und Verluste	Käufe / Verkäufe / Liquiditätsausschüttungen aus Fondsbeteiligungen	Umgruppierungen	31. Dezember 2025
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0	0	0	0	591
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	22.418	386	0	-2.108	0	20.696
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	22.029	607	0	4.445	0	27.081

Angaben in TEUR	1. Januar 2024	Im Berichtszeitraum in der Gewinn- oder Verlustrechnung angesetzte Gewinne und Verluste	Im Berichtszeitraum im sonstigen Ergebnis angesetzte Gewinne und Verluste	Käufe / Verkäufe / Liquiditätsausschüttungen aus Fondsbeteiligungen	Umgruppierungen	31. Dezember 2024
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0	0	0	0	591
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	22.107	64	0	247	0	22.418
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	18.686	-88	0	3.431	0	22.029

Das Management hat festgestellt, dass die beizulegenden Zeitwerte von Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Zahlungsmitteln und kurzfristigen Einlagen, sonstigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und

Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen, Unternehmen und Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss sowie von finanziellen Verbindlichkeiten aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente oder, bei einer Langfristigkeit, einer marktgerechten Verzinsung ihren Buchwerten nahezu entsprechen.

III. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe der ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden und 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.

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. Solche Änderungen finden erst mit ihrem Auftreten einen Niederschlag in den Annahmen. Die Buchwerte der jeweiligen Abschlussposten werden in den Einzeldarstellungen im Konzernanhang angegeben.

Schätzungen bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für Finanzinstrumente

Sofern der beizulegende Zeitwert von in der Bilanz erfassten finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten nicht mit Hilfe von Daten eines aktiven Markts

bestimmt werden kann, wird er unter Verwendung von Bewertungsverfahren einschließlich der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt.

Die wesentlichsten im Konzernabschluss der Hahn Gruppe zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Posten sind Anteile an geschlossenen und offenen Immobilienfonds. Die Bewertungsmethode sieht vor, dass der Wertansatz der den Anteilswert wesentlich bestimmenden 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 Marktkenntnis 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 die 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, auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Kapitalrücklagen und alle sonstigen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Gewinnrücklagen sowie nicht beherrschende Anteile.

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. 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, sodass die in Abhängigkeit stehende Eigenkapitalquote stichtagsbezogen schwanken kann.

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

Angaben in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital	63.030	61.666
Bilanzsumme	191.365	163.827
Eigenkapitalquote	32,9 %	37,6 %
Flüssige Mittel	41.041	55.725

Bereinigt um die bilanzsummenerhöhenden Auswirkungen der Vollkonsolidierung von in mehrheitlichem Anteilsbesitz stehenden und zur Veräußerung gehaltenen Objektgesellschaften ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 46,8 Prozent (Vorjahr: 47,0 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	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2025	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2024
HAHN Fonds und Asset Management GmbH ¹	100,00	100,00
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	100,00	100,00
Spinus Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH ¹	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding II GmbH	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
ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH	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	96,85	96,85
Tadorna Grundbesitz Bergneustadt GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100,00	100,00
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	94,90	94,90
Hahn Bürogebäude Bensberg II GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Hahn SB-Warenhaus Lübbecke GmbH & Co. KG	78,55	73,79
Hahn Fachmarktzentrum Diez GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (vormals: Hahn SB-Warenhaus Diez GmbH & Co. KG)		94,55
Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG		58,03
Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (vormals: Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. KG)	89,99	
Hahn Fachmarktzentrum Nagold GmbH & Co. KG	89,99	

¹ Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Assoziierte Unternehmen ,at equity' bewertet	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2025	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2024
Steguweit Brand Perspectives GmbH, Offenbach	33,34	33,34

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

	Unternehmen der Hahn Gruppe		Fonds-Objektgesellschaften		Gesamt
	Vollkonsolidiert	At equity	Vollkonsolidiert	At equity	
Stand 31.12.2024	14	1	8	0	23
Zugänge	0	0	3	0	3
Abgänge	0	0	3	0	3
Stand 31.12.2025	14	1	8	0	23

Vollkonsolidierung – Unternehmen der Hahn Gruppe und Immobilienfonds

Zugänge

Im Berichtsjahr wurde die Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (vormals: Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. KG) sowie die Hahn Fachmarktzentrum Nagold GmbH & Co. KG im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzern einbezogen. Unterjährig war zudem die Gesellschaft Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG vollkonsolidiert, die jedoch im Dezember 2025 nach mehrheitlicher Platzierung als Privatkundenfonds entkonsolidiert wurde.

Abgänge

Infolge des Beherrschungsverlustes wurden folgende Investmentgesellschaften im Geschäftsjahr 2025 entkonsolidiert:

- Hahn Fachmarktzentrum Diez GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (vormals: Hahn SB-Warenhaus Diez GmbH & Co. KG)
- Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

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 neunzehn (Vorjahr: achtzehn) geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaften, fünf (Vorjahr: vier) geschlossene Spezial-Investmentkommanditgesellschaften sowie drei offene Spezial-Sondervermögen. Die Anteile der Publikums-Investmentkommanditgesell-

schaften werden von privaten und (semi-) professionellen Anlegern gehalten und die Anteile der Spezial-Investmentkommanditgesellschaften sowie an den Sondervermögen ausschließlich von professionellen und semiprofessionellen Anlegern. Gegenstand der Gesellschaften bzw. der Sondervermögen ist die Anlage ihrer Mittel in Immobilien und die Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie. Die Anlagestrategie ist darauf ausgerichtet, das von den Anlegern investierte Eigenkapital direkt oder indirekt über Beteiligungsgesellschaften in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien oder Mixed-Use-Immobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach der jeweiligen Laufzeit mit Gewinn wieder zu veräußern. Die von der Hahn Gruppe an die strukturierten Unternehmen 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 2025 bestehen folgende Bilanzposten sowie maximale Ausfallrisiken, welche im Zusammenhang mit den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen stehen:

Angaben in TEUR	Durchschnittliche Beteiligungshöhe	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen)	
		Buchwert	Höchstexponierung*	Buchwert	Höchstexponierung*
Publikums-InvKG	1,32 %	208	208	2.716	2.716
Spezial-InvKG	0,34 %	654	654	45	45
Sondervermögen	0,16 %	958	958	930	930
		1.820	1.820	3.691	3.691

* Die Werte des maximalen Ausfallrisikos werden unabhängig von der tatsächlichen Eintrittswahrscheinlichkeit dargestellt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 bestehen folgende Bilanzposten sowie maximales Ausfallrisiken, welche im Zusammenhang mit den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen stehen:

Angaben in TEUR	Durchschnittliche Beteiligungshöhe	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen)	
		Buchwert	Höchstexponierung*	Buchwert	Höchstexponierung*
Publikums-InvKG	1,57%	0	0	2.647	2.647
Spezial-InvKG	0,01%	662	662	45	45
Sondervermögen	0,16%	369	369	930	930
		1.031	1.031	3.622	3.622

* Die Werte des maximalen Ausfallrisikos werden unabhängig von der tatsächlichen Eintrittswahrscheinlichkeit dargestellt.

Insgesamt weisen die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen zum Stichtag 31. Dezember 2025 folgende Vermögen aus:

Angaben in TEUR	Brutto-Fondsvermögen			Netto-Fondsvermögen		
	Von	Bis	Gesamt	Von	Bis	Gesamt
Publikums-InvKG	16.880	65.327	585.110	10.918	34.859	361.349
Spezial-InvKG	13.308	366.547	597.707	10.210	366.034	532.909
Sondervermögen	205.889	379.451	953.019	137.069	235.752	601.761
	236.078	811.325	2.133.836	158.197	636.645	1.496.019

Insgesamt weisen die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen zum Stichtag 31. Dezember 2024 folgende Vermögen aus:

Angaben in TEUR	Brutto-Fondsvermögen			Netto-Fondsvermögen		
	Von	Bis	Gesamt	Von	Bis	Gesamt
Publikums-InvKG	16.403	56.360	498.684	10.268	33.711	307.328
Spezial-InvKG	13.450	354.252	566.531	9.913	353.663	514.962
Sondervermögen	174.045	378.001	921.714	119.421	232.969	579.779
	203.898	788.613	1.986.929	139.602	620.343	1.402.069

Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen

Im Folgenden sind die Finanzinformationen von den Tochtergesellschaften dargestellt, an denen nicht beherrschende Gesellschafter beteiligt sind. Die Darstellungen werden ohne Berücksichtigung von Konsolidierungsmaßnahmen ausgewiesen.

Angaben in %	Anteile der Hahn Gruppe		Nicht beherrschende Anteile	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00	20,00	20,00
HAHN-Immobilien Projekt GmbH	96,85	96,85	3,15	3,15

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige Vermögenswerte	3.488	2.849	75	84
Kurzfristige Schulden	3.156	2.683	5	5
Kurzfristige Netto-Vermögenswerte	332	166	70	79
Langfristige Vermögenswerte	852	765	5.009	5.009
Langfristige Schulden	331	252	4.600	5.000
Langfristige Netto-Vermögenswerte	521	513	409	9
Netto-Vermögenswerte	853	679	479	88
Kumulierte nicht beherrschende Anteile	170	136	15	3

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2025	2024	2025	2024
Umsatzerlöse	8.537	7.282	0	0
Periodenergebnis	755	581	391	342
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	755	581	391	342
Auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallendes Ergebnis	151	116	12	11
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteilseigner	58	127	0	11

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2025	2024	2025	2024
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.700	575	391	343
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-30	-71	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-869	-903	-400	-345
Veränderung des Finanzmittelfonds	801	-399	-9	-2

At Equity Bewertung

Assoziierte Unternehmen/Gemeinschaftsunternehmen

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten keine Zugänge der als assoziierten gehaltenen Unternehmen.

Abgänge

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten keine Abgänge der als assoziierten gehaltenen Unternehmen.

Die nachfolgende Übersicht enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligungen der Hahn Gruppe an den assoziierten Unternehmen:

Angaben in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Vermögenswerte und Schulden der assoziierten Unternehmen		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	132	161
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	1.394	2.269
Summe der langfristigen Schulden	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	689	1.307
Summe des Eigenkapitals	837	1.123
Anteil des Konzerns	33,34%	33,34 %
Buchwert der Beteiligungen	644	740
Erlöse und Ergebnis der assoziierten Unternehmen*		
Summe der Umsatzerlöse	3.814	4.597
Summe der Ergebnisse aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	795	1.443
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0
Summe des Gesamtergebnisses	795	1.443
Anteil des Konzerns	265	525

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. [18] verwiesen.

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMT ERGEBNISRECHNUNG

[1.] ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG UND VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN UND GESELLSCHAFTSANTEILEN

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

Angaben in TEUR	2025	2024
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien und der Vermittlung Gesellschaftsanteilen		
— Privatkundenbereich	96.874	48.866
— Institutioneller Bereich	700	0
Eigenkapitalbeschaffungsgebühren	4.681	3.080
Konzeptionsgebühren	7.145	3.850
Erlöse aus dem Verkauf von Minderheitsbeteiligungen an Immobilienfonds	874	6.550
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	110.274	62.346
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien und der Vermittlung und Gesellschaftsanteilen		
— Privatkundenbereich	-97.026	-48.313
— Institutioneller Bereich	0	0
Verkaufsprovisionen	-3.897	-2.791
Prospektierungskosten	-1.231	-793
Aufwand aus dem Verkauf von Minderheitsbeteiligungen an Immobilienfonds	-609	-4.691
Aufwendungen aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-102.763	-56.588
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen gesamt	7.511	5.758

Im Privatkundenbereich hat die Hahn Gruppe in 2025 zwei Publikums-AIF und einen Spezial-AIF als 6b-Fonds mit einem Fondsvolumen (ohne Agio) von insgesamt 121 Mio. Euro und einem Eigenkapitalvolumen von 67 Mio. Euro erfolgreich am Kapitalmarkt platziert.

Für das institutionelle Fondsgeschäft tätigte die Hahn Gruppe im Geschäftsjahr 2025 Immobilienneuakquisitionen in einer Größenordnung von 76 Mio. Euro.

[2.] UMSATZERLÖSE AUS MANAGEMENTGEBÜHREN

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

Angaben in TEUR	2025	2024
Portfolio/Fonds Management	8.525	9.196
Asset Management	5.219	3.736
Property Management	13.049	11.696
Geschäftsführung	301	302
Finanzierungsvermittlung	34	50
	27.128	24.980

Die Portfolio- bzw. Fondsmanagementvergütungen stellen Entgelte für die treuhänderische Verwaltung der in den Privatkundenfonds bzw. institutionellen Fonds gehaltenen Vermögenswerte dar.

Die Erlöse aus Asset Management beinhalten die aus dem Neuabschluss oder der Verlängerung von Mietverträgen resultierenden Mietvermittlungsgebühren sowie die aus dem Verkauf von Immobilien aus dem verwalteten Immobilienbestand resultierenden Verkaufsprovisionen. Ebenfalls beinhaltet dieser Posten auch die mit Revitalisierungen / Projektentwicklungen im Zusammenhang stehenden Erlöse. Auf Grund der Unregelmäßigkeit neu abzuschließender oder zu verlängernder Mietverträge sowie von Verkäufen kann dieser Posten Schwankungen im Jahresvergleich unterliegen.

Die Gebühren für Property Management beinhalten kaufmännische und technische Managementleistungen für die eigens verwalteten Immobilien sowie im Rahmen von Drittmandaten.

[3.] SONSTIGE UMSATZERLÖSE

Angaben in TEUR	2025	2024
Mieten	4.250	2.163
Übrige	433	357
	4.683	2.520

Die Mieterlöse resultieren aus dem im Geschäftsjahr 2025 ganzjährig im Vorratsbestand befindlichen Objekt in Lübbecke. Zudem erwarb die Hahn Gruppe im Berichtsjahr Objekte in Mannheim, Nagold und Korschenbroich. Das Objekt Korschenbroich ist im Rahmen der mehrheitlichen Platzierung als Privatkundenfonds 184 Ende Dezember 2025 abgegangen, ebenso die sich zu Beginn des Geschäftsjahres im Bestand befindlichen Objekte in Bremerhaven, Landau, Leonberg Velbert und Wertheim (Kaufland Portfolio) sowie das Objekt in Diez in Folge der Platzierungen der Privatkundenfonds 182 Ende März 2025 bzw. 183 Ende Dezember 2025. Den Mieterlösen stehen während der Haltephase anfallende Objektbetriebskosten sowie Objekt- und Anteilsfinanzierungskosten gegenüber.

[4.] GEWINN- UND VERLUSTANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN, DIE NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERT WERDEN

Die Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen ergeben sich aus den der Hahn Gruppe zuzurechnenden Ergebnisanteilen.

[5.] ERTRÄGE AUS AUSSCHÜTTUNGEN

Die Erträge aus Ausschüttungen enthalten neben den laufenden Ausschüttungen aus Minderheitsbeteiligungen an Immobilienfonds, auch Ausschüttungseinmalserträge, die im Zusammenhang stehen mit Immobilienverkäufen auf der Ebene von Objektgesellschaften, an denen die Hahn Gruppe beteiligt ist. Insofern kann der Posten im Jahresvergleich größeren Schwankungen unterliegen.

[6.] SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Der Posten beinhaltet vor allem Erträge, die im Zusammenhang mit Sachbezügen aus der Kfz-Gestellung stehen (0,6 Mio. Euro; Vorjahr 0,6 Mio. Euro), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten (0,7 Mio. Euro, Vorjahr: 0,2 Mio. Euro) sowie Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen an verwaltete Fonds (0,1 Mio. Euro, Vorjahr: 0,2 Mio. Euro).

[7.] KOSTEN ERBRACHTER VERWALTUNGS- UND VERMIETUNGSLEISTUNGEN

Angaben in TEUR	2025	2024
Objektbetreuungskosten	279	305
Objektbetriebskosten	1.797	346
Gewährleistungen	179	198
Übrige	148	128
	2.403	977

Die Objektbetreuungskosten resultieren aus von Dritten erbrachten Objektverwaltungsleistungen.

Die Objektbetriebskosten stehen im Zusammenhang mit den im Berichtsjahr als Bestandsimmobilien gehaltenen Objekten.

Der Posten Gewährleistungen beinhaltet aus Managementleistungen resultierende rechtliche oder faktische Verpflichtungen.

Zur Sicherstellung einer vereinfachten Verwaltung von Privatkundenfonds und zur Wahrung von Anlegerinteressen beauftragt die Hahn Gruppe Treuhandgesellschaften, die als Treuhandkommanditisten fungieren.

[8.] WERTMINDERUNGEN VON VORRATSIMMOBILIEN

Im Berichtsjahr wurden keine Wertminderungsaufwendungen auf Vorratsimmobilien erfasst (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro).

[9.] PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2025	2024
Gehälter	18.734	16.356
Sozialabgaben	2.776	2.549
	21.510	18.905

Im Geschäftsjahr 2025 waren durchschnittlich 179 (Vorjahr: 176) in Vollzeitkräften umgerechnete Mitarbeiter, inklusive Geschäftsführer und Vorstand, im Konzern beschäftigt. Im Berichtsjahr wurden Rentenversicherungsbeiträge in Höhe von 2.352 TEUR (Vorjahr: 2.207 TEUR) gezahlt; davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von 1.182 TEUR (Vorjahr: 1.108 TEUR) in den oben genannten Sozialabgaben enthalten.

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

[10.] ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

Der Posten beinhaltet neben den linearen Abschreibungen auf Software, Gebäude sowie auf allgemeine Betriebs- und Geschäftsausstattung die Abschreibungen der fortgeführten Anschaffungskosten der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses übernommenen und aktivierten Managementverträge. Die Abschreibungen der identifizierten immateriellen Vermögenswerte belaufen sich auf 44 TEUR (Vorjahr: 44 TEUR). Außerplanmäßige Wertminderungen wurden im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr, nicht erfasst.

Planmäßige Abschreibungen auf aktivierte Nutzungsrechte an Grundstücken/Gebäuden und PKWs sind in Höhe von 649 TEUR (Vorjahr: 764 TEUR) in dem Posten enthalten.

[11.] SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2025	2024
Rechts- und Beratungskosten	1.535	1.511
EDV-Aufwendungen	1.421	1.443
KFZ-Kosten	632	605
Vertriebsaufwendungen	688	569
Versicherungen und Beiträge	425	405
Personalbeschaffung	420	489
Aufsichtsratsvergütung	321	321
Miet- und Leasingaufwendungen	112	96
Aus- und Weiterbildung, Fachliteratur	102	135
Nicht abziehbare Vorsteuer	185	304
Porto und Bürobedarf	97	92
Reparaturen und Instandhaltungen	135	169
Energie- und sonstige Raumkosten	318	267
Reisekosten	171	112
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen	214	308
Übrige sonstige Aufwendungen	1.633	548
	8.409	7.374

[12.] FINANZERTRÄGE

Die Finanzerträge enthalten im Wesentlichen Zinsen aus der Anlage liquider Mittel.

[13.] FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen enthalten im Wesentlichen Zinsen aus zweckgebundenen Fremdkapitalien zum Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios an Fonds der Hahn Gruppe bzw. zur Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen (2,7 Mio. Euro, Vorjahr: 2,4 Mio. Euro) und aus Objektfinanzierungen aus in der Haltephase befindlichen Immobilienfonds (1,1 Mio. Euro, Vorjahr: 0,7 Mio. Euro).

Aus Leasingverbindlichkeiten resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von 38 TEUR (Vorjahr: 23 TEUR) und aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten 36 TEUR (Vorjahr: 40 TEUR).

[14.] WERTÄNDERUNGEN VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Es handelt sich hierbei um Bewertungsänderungen der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte. Den Werterhöhungen von 1.009 TEUR (Vorjahr: 154 TEUR) stehen Wertminderungen von 16 TEUR (Vorjahr: 178 TEUR) gegenüber. Die Werterhöhungen stehen im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Immobilie durch eine Immobiliengesellschaft.

[15.] 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	2025	2024
Tatsächlicher Steueraufwand	1.874	2.682
Latenter Steuerertrag (-) / Steueraufwand (+)	917	-609
	2.791	2.073

Der latente Steuerertrag (-) bzw. der latente Steueraufwand (+) des Berichtsjahres resultiert in Höhe von -161 TEUR (Vorjahr: 306 TEUR) aus der Veränderung von temporären Differenzen und in Höhe von 1.078 TEUR (Vorjahr: -915 TEUR) aus der Veränderung von gewerbe- und körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen.

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 Konzern-Gesamtergebnisrechnung überleiten:

Angaben in TEUR	2025	2024
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8.180	6.492
Konzernsteuersatz in Prozent	31,93	31,93
Erwarteter Steueraufwand	2.612	2.072
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	99	-10
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	79	65
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	138	168
Gewerbesteuerliches Schachtelprivileg	60	9
Steuerfreie Gewinnausschüttungen (§ 8b KStG, aus Einlagenkonto)	-32	-82
Beteiligungsbewertung, Bewertung at equity (§ 8b KStG)	29	0
Veräußerungsgewinne/ -verluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	4	26
Steuertlastung Verbrauch Verlustvorträge, für welche in Vorjahren kein Aktivposten angesetzt wurde	-92	-90
Steuertlastung durch Verrechnung von passiven Differenzen mit Verlustvortrag, für welchen keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden	-125	-109
Abweichung gewerbesteuerlicher Hebesatz	23	15
Sonstige Effekte	-4	9
Steueraufwand gemäß Konzern-Gesamtergebnisrechnung	2.791	2.073

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

[16.] SACHANLAGEN

Angaben in TEUR	Grund- stücke und Bauten	Nutzungs- rechte Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Anlagen im Bau	Gesamt
Stand 01.01.2024						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	3.704	4.489	4.693	2.622	0	15.508
Kumulierte Abschreibung	-347	-3.924	-3.425	-1.917	0	-9.614
Buchwert	3.357	566	1.268	704	0	5.895
Stand 31.12.2024						
Zugänge	3.750	91	160	587	0	4.589
Abgänge	0	-254	-11	0	0	-265
Abschreibung	-122	-230	-233	-534	0	-1.118
Buchwert	6.985	173	1.185	758	0	9.101
Stand 01.01.2025						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	7.454	683	4.843	1.380	0	19.833
Kumulierte Abschreibung	-469	-510	-3.658	-622	0	-10.732
Buchwert	6.985	173	1.185	758	0	9.101
Stand 31.12.2025						
Zugänge	0	248	90	545	0	883
Abgänge	0	0	-158	0	0	-158
Abschreibung	-147	-138	-182	-510	0	-978
Buchwert	6.838	283	935	793	0	8.849

Die Grundstücke und Bauten beinhalten selbstgenutzte Büroimmobilien. Die Abschreibungen der Gebäude erfolgen linear über einen Zeitraum zwischen 25 und 42 Jahre.

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 Jahre abgeschrieben.

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

[17.] 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.

[18.] IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Angaben in TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert	Unbefristete Verträge	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	Geringwertige Wirtschafts- güter	Gesamt
Stand 01.01.2024					
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	1.046	1.906	585	4.968
Kumulierte Abschreibung	0	-738	-1.605	-538	-2.881
Buchwert	1.431	308	301	46	2.086
Stand 31.12.2024					
Zugänge	0	0	15	21	36
Abgänge	0	0	0	0	0
Abschreibung	0	-44	-113	-22	-179
Buchwert	1.431	264	203	45	1.943
Stand 01.01.2025					
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	1.046	1.921	606	5.004
Kumulierte Abschreibung	0	-782	-1.718	-560	-3.060
Buchwert	1.431	264	203	45	1.943
Stand 31.12.2025					
Zugänge	0	0	9	17	26
Abgänge	0	0	0	0	0
Abschreibung	0	-44	-88	-25	-157
Buchwert	1.431	220	124	37	1.812

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses im Jahr 2016 wurden die im Zeitpunkt der Transaktion bestehenden Managementverträge als immaterielle Vermögenswerte identifiziert, im Rahmen der Kaufpreisallokation bewertet und aktiviert. Der verbleibende Teil des Kaufpreises, der nicht auf einzelidentifizierbare Vermögenswerte allokiert werden konnte, wurde als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Die Abschreibung der Verträge erfolgt planmäßig über die erwartete Vertragslaufzeit. Die der Bewertung zugrundeliegende Laufzeit als auch der auf Ebene der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete Rohertrag wird jährlich im Rahmen eines Werthaltigkeitstests dahingehend überprüft, ob die diskontierten Überschüsse den Buchwert der Verträge decken. Der Geschäfts- oder Firmenwert unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung. Die Überprüfung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwertes erfolgt einmal jährlich. Der erzielbare Betrag wird auf der Grundlage des Nutzungswertes bestimmt.

Der Buchwert der Rahmenverträge mit unbeschränkter Laufzeit betrug zum 31. Dezember 2025 nach planmäßiger Abschreibung 220 TEUR (Vorjahr: 264 TEUR). Außerplanmäßige Abschreibungen (z.B. infolge einer vorzeitigen Beendigung von Rahmenverträgen) waren im Berichtsjahr nicht erforderlich. Im Hinblick auf die bestehenden Verträge lag der jeweils erzielbare Betrag, welcher dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, oberhalb des Buchwertes. Bei der Schätzung des Nutzungswertes wurde analog zum Vorjahr ein Abzinsungssatz von 2,5 Prozent angesetzt. Gemäß den Rahmenverträgen ist während der Laufzeit mit einem Wachstumssatz von 0,0 Prozent zu rechnen.

Der beizulegende Zeitwert der bewerteten Rahmenverträge liegt bei 2.120 TEUR (Vorjahr: 2.078 TEUR). Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte der Rahmenverträge würden erst bei Annahme einer deutlichen Verkürzung der Restlaufzeit von zehn auf unter drei Jahre im Durchschnitt den Buchwert unterschreiten.

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 Rohertrag 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

Impairmenttest basiert auf den mittelfristigen Planwerten der übernommenen Unternehmensgruppe. Der dem Impairmenttest zugrunde liegende Detailplanungszeitraum beträgt 3 Jahre. Im Rahmen des Impairmenttests werden die Cashflows aus den am Bewertungsstichtag bestehenden Verwaltungsverträgen zugrunde gelegt, welche die zukünftigen 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, sodass im Geschäftsjahr 2025 kein Wertberichtigungsbedarf auf den Geschäfts- oder Firmenwert erforderlich war.

[19.] NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

Angaben in TEUR	Assoziierte Unternehmen 2025	Assoziierte Unternehmen 2024
Stand 01.01.	740	5.112
Zugänge	0	0
Gewinn at Equity	265	525
Verlust at Equity	0	0
Abgänge	0	-2.772
Ausschüttungen	-360	-2.119
Wertminderungen	0	0
Umgliederung	0	-6
Stand 31.12.	645	740

[20.] FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE PERSONEN, LANGFRISTIG

Dieser Posten beinhaltet Forderungen aufgrund ausgereicherter Darlehen (vgl. IX.1.).

[21.] ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE LANGFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

[22.] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENS- WERTE, LANGFRISTIG

Angaben in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Beteiligungen	846	844
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	696	120
	1.542	964

[23.] 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 31.12.2025	Passive latente Steuern zum 31.12.2025	Aktive latente Steuern zum 31.12.2024	Passive latente Steuern zum 31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte				
Grundstücke und Bauten	0	257	0	188
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	69	0	69
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	1	0	3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	56	1.663	92	1.810
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorratsimmobilie	406	1.007	215	1.647
Gesellschaftsanteile	308	2.398	293	1.885
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0
Langfristige Schulden				
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	853	0	638
Kurzfristige Schulden				
Rückstellungen	0	0	0	0
Summe temporärer Differenzen	768	6.246	600	6.240
Verlustvorträge	44	0	1.123	0
Gesamt / Bilanzansatz	814	6.248	1.723	6.240

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 gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 45 TEUR (Vorjahr: 3.174 TEUR) und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 235 TEUR (Vorjahr: 3.866 TEUR) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.643 TEUR (Vorjahr: 3.922 TEUR) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.863 TEUR (Vorjahr: 5.739 TEUR).

Bei den ausgewiesenen aktiven und passiven latenten Steuern wird erwartet, dass sie sich nach mehr als zwölf Monaten realisieren.

[24.] VORRATSIMMOBILIEN

Zum Stichtag befinden sich drei in Lübbecke, Nagold und Mannheim gelegene Immobilien mit Lebensmitteleinzelhandelsmietern als Ankermieter im Vorratsbestand. Die Objektübergänge der Immobilien in Nagold und Mannheim erfolgten im Berichtsjahr.

Die in den Vorjahren im Vorratsbestand enthaltene Immobilie in Diez ging nach erfolgreicher Auflage und Platzierung des Privatkundenfonds 6183 Hahn Fachmarktzentrum Diez GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG ab.

Ergebniswirksame Wertminderungen von Vorratsimmobilien wurden in der Berichtsperiode nicht vorgenommen (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro).

[25.] 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.

[26.] FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

Angaben in TEUR	2025	2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	8.298	5.069
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-211	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.087	5.069

Zum 31. Dezember 2025 stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2025	2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nicht wertgemindert	8.087	5.069
davon nicht überfällig	8.087	5.069
davon überfällig	0	0

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Gebühren aus Managementleistungen gegenüber den von der Hahn Gruppe verwalteten Investmentvermögen sowie ausstehende Kaufpreiszahlungen im Zusammenhang mit der Platzierung von Privatkundenfonds Ende des Geschäftsjahres.

[27.] FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

Angaben in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	228	2.500
Forderungen gegen sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	7	0
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	235	2.500
Wertberichtigung auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen	-144	-2.451
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	91	49

Sämtliche Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr und resultieren im Wesentlichen aus Darlehensbeziehungen.

[28.] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2025	2024
Forderungen gegen (Fonds-) Beteiligungen	923	1.345
Gezahlte Kautionen	66	66
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	300	268
Wertberichtigungen	-300	-443
	989	1.236

Die Forderungen gegen Beteiligungen resultieren im Wesentlichen aus Entnahmen und von der Hahn Gruppe abgeführte Umsatzsteuern für offene Sondervermögen.

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

[29.] ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 41.041 TEUR (Vorjahr: 55.725 TEUR) beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten sowie geringfügige Kassenbestände. Die liquiden Mittel beinhalten die zur Erfüllung der für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe geltenden aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen des § 25 KAGB (zum Stichtag 2.268 TEUR, Vorjahr: 2.164 TEUR).

[30.] EIGENKAPITAL

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt 13.001.430 Euro. 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 2025 und 2024 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

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

Die Gewinnrücklagen betreffen neben den gesetzlichen ebenfalls die den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge. Die von der Hauptversammlung am 12. Juni 2025 beschlossene Dividendenzahlung in Höhe von 3.900 TEUR wurde unmittelbar nach der Hauptversammlung an die Aktionäre ausgezahlt. Die Dividende pro Aktie lag bei 0,30 Euro.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erwirtschafteten und nicht ausgeschütteten Ergebnisse.

[31.] 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	31.12.2025	31.12.2024
Langfristig	Darlehen	2030	2030	5,21 %	6.600	6.600
Kurzfristig	Darlehen	2036	*	2,51 %	5.402	5.643
Kurzfristig	Darlehen	-	*	variabel zzgl. Marge	400	0
Kurzfristig	Darlehen	-	*	variabel zzgl. Marge	21.700	0
Kurzfristig	Darlehen	-	*	variabel zzgl. Marge	6.750	0
Kurzfristig	Darlehen	2028	*	2,00 %	0	7.500
					40.852	19.743

* Objektbezogene Fremdfinanzierungen für im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien. Da die Immobilien planmäßig im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsgangs in ein Investmentvermögen eingebracht werden sollen, stellt die Finanzierung aus Konzernsicht ein kurzfristiges Darlehen dar.

Es stehen zum Stichtag drei frei verfügbare Kontokorrentlinien bei Banken in Höhe von insgesamt 7,2 Mio. Euro zur Verfügung. Die Linien können alternativ als Termin- bzw. Geldmarktkredit oder als Festdarlehen mit einer Verzinsung von EURIBOR-Zinssätzen zzgl. einer Marge von 1,9 Prozent bis 2,5 Prozent in Anspruch genommen werden. Zum Stichtag hat die Hahn Gruppe keine Kontokorrentlinie in Anspruch genommen.

[32.] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, LANGFRISTIG

Angaben in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Darlehen	39.900	39.900
Leasingverpflichtungen	490	411
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe	756	351
Rentenverpflichtung aus Anteilerwerben	575	643
	41.721	41.305

Die Darlehen sind zweckgebunden und dienen dem Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios sowie der Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen. Die Darlehenslaufzeiten enden zwischen 2027 und 2032 (mit weiteren Verlängerungsoptionen). Die Zinsen bewegen sich im Jahr 2025 in einer Bandbreite zwischen 4,0 Prozent und 6,0 Prozent.

[33.] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

Angaben in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe	1.159	1.476
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und assoziierten Unternehmen	180	175
	1.339	1.651

Die am Stichtag ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe betreffen die abgegrenzten und im Folgejahr fälligen Vorstandstantiemeansprüche aus den Jahren 2023 bis 2025 sowie Vergütungen der Aufsichtsräte für das Jahr 2025.

[34.] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER GESELLSCHAFTERN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss beinhalten im Wesentlichen den Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Reinvermögen der am Stichtag vollkonsolidierten Immobilienobjektgesellschaften (1,7 Mio. Euro) sowie von diesen Gesellschaftern zur Finanzierung von Objektankäufen zur Verfügung gestellte Gesellschafterdarlehen (20,1 Mio. Euro).

[35.] RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen setzen sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig
Sonstige Rückstellungen	1.023	81	425	201	718	0
	1.023	81	425	201	718	0

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Vorjahr 2024 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig
Sonstige Rückstellungen	1.017	209	16	231	1.023	0
	1.017	209	16	231	1.023	0

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten erwartete Aufwendungen für aus Managementleistungen resultierende rechtliche oder faktischen Verpflichtungen.

Auf Grund der Kurzfristigkeit der Rückstellungen erfolgte wie im Vorjahr keine Abzinsung, so dass sich im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr keine Effekte aus dem Zeitablauf oder der Änderung des Abzinsungssatzes im Finanzaufwand oder -ertrag ergeben.

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

Angaben in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
mit einer Fristigkeit von:	0	0
bis 1 Jahr	718	1.023
1 bis 3 Jahre	0	0
über 3 Jahre	0	0
	718	1.023

[36.] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Kaufpreisanpassung	1.800	2.844
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	3.254	2.219
Darlehen	1.203	1.154
Verbindlichkeiten aus Geschenkkarten	1.157	1.135
Ausstehende Eingangsberechnungen	577	61
Leasingverbindlichkeiten	599	528
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	117	259
Übrige Verbindlichkeiten	1.469	1.296
	10.176	9.496

[37.] SONSTIGE ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Umsatz- und Lohnsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro). Im Vorjahr enthielt der Posten zudem eine Verpflichtungen zur Zahlung von Grunderwerbsteuern und Registerkosten aus dem Ankauf von fünf Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien in Höhe 2,7 Mio. Euro.

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.

Trotz des positiven Periodenergebnis von 5,4 Mio. Euro ergibt sich ein negativer Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit von – 8,5 Mio. Euro. Dies ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass der Finanzmittelfondsbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 liquide Mittel in Höhe von 13,4 Mio. Euro aus Einlagen nicht beherrschender Anteilen in eine vollkonsolidierte Immobilienobjektgesellschaft beinhalten, die der Finanzierung der Kaufpreiszahlung für ein aus fünf Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien bestehendes Immobilienportfolio zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 dienten. Wesentliche Mittelfreisetzung erfolgte durch den Verkauf des zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 im Eigenbestand befindlichen Objektes in Diez über den Vertrieb als Privatkundenfonds sowie über Beteiligungsgesellschaften auf Grund weiterer Objektverkäufe im Privatkundenbereich. Durch den Erwerb von Immobilien in Mannheim und Nagold sowie den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften wurden die freigesetzten Mittel wieder reinvestiert.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (- 1,5 Mio. Euro) resultierte im Wesentlichen aus der Vergabe von langfristigen Darlehen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (- 4,7 Mio. Euro) beinhaltet im Wesentlichen die Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG sowie an andere nicht beherrschende Anteile, die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten sowie Aus- und Einzahlungen aus der unterjährigen Auf- und Abstockung einer Mehrheitsbeteiligung.

Der Finanzmittelfonds, der sich um 14,7 Mio. Euro auf 41,0 Mio. Euro verringert, entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2025 sind zweckbestimmte Mittel aufgrund der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe zu erfüllenden Kapitalanforderungen gemäß § 25 KAGB in Höhe von 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,2 Mio. Euro) enthalten.

IX. SONSTIGE ANGABEN

1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die Hahn AG wird zu 61,14 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.

Transaktionen im Zusammenhang mit Anteilen an Immobilienfonds

Im Berichtsjahr hat die Hahn Gruppe 0,0025 Prozent der Anteile an der Hahn Fachmarktzentrum Diez GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG von Herrn Michael Hahn zu einem Kaufpreis von 1 TEUR erworben.

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	
	2025	2024	2025	2024
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	16	7	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	8	8

Angaben in TEUR	Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2025	2024	2025	2024
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	1.739	370	1.915	1.827
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	91	49	180	175

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2025 und 2024 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

Bilanz		
Angaben in TEUR	2025	2024
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0

Gewinn- und Verlustrechnung		
Angaben in TEUR	2025	2024
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	265	525

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen und der Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Angaben in Abschnitt VII. [27] und [33].

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

Erhaltene und ausgereichte Darlehen

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 wurde im Januar 2021 und im Januar 2023 mit jeweils einem Teilbetrag von 30.000 Euro getilgt, wird mit 2 Prozent jährlich verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2029. Die Valuta beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2025 370.000 Euro.

Mit Vertrag vom 30. Juni 2025 wurde Herrn Hahn ein Darlehen bis zu einer Höhe von 1.395.000 Euro gewährt. Die Darlehensgewährung dient dem Beteiligungserwerb bzw. der Teilnahme an den Kapitalerhöhungen an einem alternativen Investmentfonds mit Liegenschaft in Diez im Interesse der Hahn Gruppe. Das Darlehen wird mit 4,25 Prozent jährlich verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. Dezember 2036. Die Valuta beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2025 1.368.754,06 Euro.

Als Sicherheiten für die vorgenannten zweckgebundenen Darlehen sind die jeweiligen Anteile an dem Immobilienfonds verpfändet.

Bürgschaften

Es wurden im Berichtsjahr keine Bürgschaften außerhalb des Konzerns begründet.

Sonstiges

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. Der Michael Hahn Vertriebs GmbH standen aus dieser Vereinbarung Vergütungen für 2025 in Höhe von 300 TEUR zu.

Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

Vergütungen des Aufsichtsrats

Die kurzfristig fälligen Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder belaufen sich unverändert zum Vorjahr auf insgesamt 285 TEUR.

Bezüge des Vorstands

Die festen und variablen Vergütungen der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2025 belaufen sich auf insgesamt 2.146 TEUR. Die festen Bezüge wurden im Berichtsjahr ausgezahlt. Die variablen Vergütungen werden in den Jahren 2026 bis 2028 zur Zahlung fällig.

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

2. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum 31. Dezember 2025 hat die Hahn Gruppe keine Sicherheiten für außerhalb des Konzerns bestehende fremde Verbindlichkeiten gewährt.

3. ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten umfassen festverzinsliche Darlehen von Geschäftspartnern und Banken, Kontokorrentlinien von Banken, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds durch den Konzern sowie die kurzfristige Eigenkapitalvorfinanzierung bei der Anbindung von Objekten des großflächigen Einzelhandels. Der Konzern verfügt über Forderungen aus ausgereichten Darlehen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Zahlungsmittel, die unmittelbar aus seiner Geschäftstätigkeit resultieren.

Geschäftsverbindungen werden lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartnern eingegangen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen weitgehend gegen Anleger im Zusammenhang mit dem Verkauf von Anteilen an aufgelegten Privatkundenfonds sowie gegen die von der Hahn Gruppe initiierten Investmentvermögen aus der Erbringung von Portfolio-/Fonds-, Property-, Asset- und sonstigen Managementleistungen.

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 diesen 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.4.19 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, sodass 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 Jahr bis 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Leasingverbindlichkeiten	638 (549)	513 (422)	0 (0)	1.151 (971)
andere Finanzverbindlichkeiten	36.906 (22.235)	37.717 (39.073)	13.465 (6.445)	88.088 (67.753)
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	33.622 (27.355)	756 (351)	0 (0)	34.378 (27.706)
Gesamt	71.166 (50.139)	39.986 (39.846)	13.465 (6.445)	123.617 (96.430)

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 Jahr bis 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Leasingverbindlichkeiten	638 (549)	684 (530)	177 (185)	1.499 (1.264)

Die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die Finanzierungen der zum Stichtag im Bestand befindlichen Objekte, Zinszahlungen und Verbindlichkeiten des gewöhnlichen Lieferungs- und Leistungsverkehrs.

Die langfristigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen aus 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 hohe Diversifikation von Anlegern vorhanden ist. Identifizierte Ausfallrisikokonzentrationen werden entsprechend kontrolliert und gesteuert.

Auf der Beschaffungsseite kann es zu Risikokonzentrationen durch Paketeinkäufe kommen. Um eine ausreichende Verfügbarkeit von Immobilien für die Neukonzeption und die Befüllung von Bestandsfonds zu haben, werden zukünftig vermehrt 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 für das Geschäftsjahr 2025 durch die Nexia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Düsseldorf, Niederlassung Frankfurt am Main, berechnete Gesamthonorar beträgt 210 TEUR. Das Gesamthonorar entfällt ausschließlich auf Abschlussprüferleistungen.

5. VERÖFFENTLICHTE, NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS

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

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahr beginnend ab"
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Verträge über naturabhängige Stromversorgung	01.01.2026
Änderungen an IAS 7, IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9 und IFRS 10	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Band 11	01.01.2026

Die Neuerungen betreffen Geschäftsjahre ab dem Jahr 2026. Die Auswirkungen der für Berichtsperioden ab dem 1. Januar 2026 zu berücksichtigenden Neuerungen fallen dabei im Vergleich zu denjenigen ab 2027 eher gering aus. Neben redaktionellen Änderungen im Rahmen der „Jährlichen Verbesserungen an den IFRS“ betreffen die weiteren Neuerungen IFRS 9 und IFRS 7.

In einer ersten Standardänderung zur Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten steht die Klarstellung zur Anwendung des Zahlungsstromkriteriums bei sogenannten ESG-gebundenen Darlehen im Fokus. Bei diesen Darlehen verpflichtet sich das Unternehmen regelmäßig zur Einhaltung bestimmter Nachhaltigkeitsziele, wobei die Verzinsung an ESG-Kennzahlen gekoppelt ist. In der Praxis stellte sich die Frage, ob solche Merkmale die Klassifizierung als finanzieller Vermögenswert der Kategorie „amortised cost“, genauer das Kriterium des ausschließlich aus Tilgung und Zins bestehenden Zahlungsstroms („SPPI-Kriterium“)

beeinträchtigen. Das IASB entschied sich gegen eine grundlegende Änderung der Klassifizierungsregeln wie auch gegen eine Sonderregelung für ESG-Darlehen. Stattdessen wurden klarstellend erläuternde Beispiele und Anwendungsleitlinien ergänzt, um die Beurteilung zu erleichtern. Diese fokussieren sich auf die Frage, ob durch variable ESG-gebundene Zahlungen das Kreditausfallrisiko oder das Investitionsrisiko kompensiert wird.

Darüber hinaus wurden ebenfalls ab 1. Januar 2026 greifende Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 im Zusammenhang mit sogenannten „Power Purchase Agreements“ (PPAs) beschlossen. Diese betreffen insbesondere die Klassifikation und Bewertung von Finanzinstrumenten im Zusammenhang mit von Umweltfaktoren abhängigen Stromlieferverträgen (sog. physische oder virtuelle PPAs). Geklärt wird insbesondere wann die sog. „own use exemptions“ aus IFRS 9.2.4 greift und die Verträge entsprechend aus dem Anwendungsbereich von IFRS 9 mit der vorgeschriebenen Bewertung

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahr beginnend ab
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027*
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	01.01.2027*
Änderungen an IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	01.01.2027*
Änderungen an IAS 21	Umrechnung in eine hyperinflationäre Berichtswährung	01.01.2027*

* Übernahme in EU-Recht („EU-Endorsement“) noch ausstehend.

Für ab dem 1. Januar 2027 beginnende Geschäftsjahre sehen sich IFRS-Anwender mit umfassenden Neuerungen konfrontiert. Mit IFRS 18 tritt ein neuer Standard in Kraft, der die Darstellung und Angaben im Abschluss betrifft und womit die sicherlich weitreichendsten Änderungen der letzten Jahre innerhalb der IFRS einhergehen. Dieser neue Standard wird IAS 1 und damit die bisherigen Regelungen zur Darstellung des Abschlusses mit dem Ziel ersetzen, die Aussagekraft und Vergleichbarkeit von IFRS-Abschlüssen zu verbessern. Hierzu soll insbesondere eine geänderte Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung beitragen. Diese wird künftig – neben der wie bislang bereits praktizierten separaten Darstellung der Ertragsteuern und der aufgegebenen Geschäftsbereiche – in die drei Kategorien „Operativ“, „Investition“ und „Finanzierung“ untergliedert. Diese bereits aus der Kapitalflussrechnung bekannte, wenn auch im Detail unterschiedliche Einteilung soll die wirtschaftliche Realität der Unternehmen besser abbilden und die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse für Abschlussadressaten erhöhen. Ein weiterer zentraler Aspekt des Standards sind die neu geforderten Angaben zu den durch das Management definierten und außerhalb des Abschlusses (z.B. auch im Lagebericht) berichteten Leistungskennzahlen (sog. „Management-defined Performance Measures“ (MPMs)). Neben entsprechenden Beschreibungen werden unter anderem auch Überleitungsrechnungen zu den am besten vergleichbaren IFRS-Größen gefordert. Darüber hinaus enthält IFRS 18 neue Prinzipien zur Aggregation und Disaggregation von Abschlussposten sowie kleinere spezifische Änderungen in der Darstellung von Bilanz und Kapitalflussrechnung. Insgesamt wird IFRS 18 für viele Unternehmen einen erheblichen Umstellungsaufwand mit sich bringen, nicht zuletzt in technischer Hinsicht. Alle IFRS-Anwender sollten sich daher möglichst frühzeitig intensiv mit den unternehmensindividuellen Implikationen von IFRS 18 befassen.

IFRS 19 richtet sich als freiwillig für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2027 anwendbarer reiner Offenlegungsstandard an Tochterunternehmen ohne eigene öffentliche Rechenschaftspflicht, deren Mutterunternehmen einen vollständigen IFRS-Konzernabschluss veröffentlichen. Der Standard erlaubt berechtigten Unternehmen, im Einzel- oder Teilkonzernabschluss deutlich verminderte Angabepflichten im Vergleich mit den „full IFRS“ anzuwenden. Nachdem IFRS-Einzelabschlüsse in Deutschland gemäß § 325 Abs 2a HGB nur zu Offenlegungszwecken genutzt werden können und Teilkonzernabschlüsse aufgrund der handelsrechtlichen Befreiungsmöglichkeiten typischerweise nicht aufgestellt werden, erscheint die Praxisrelevanz von IFRS 19 für deutsche Unternehmen eher gering.

Im November 2025 veröffentlichte das IASB schließlich ebenfalls ab dem 1. Januar 2027 anzuwendende Änderungen an IAS 21, die sich auf die Umrechnung von Abschlüssen aus einer nicht der Hyperinflation unterliegenden funktionalen Währung in eine der Hyperinflation unterliegenden Berichtswährung beziehen. Das IASB zielt damit auf die Vermeidung der derzeitigen Heterogenität in der Bilanzierungspraxis ab. Nachdem die Berichtswährung deutscher IFRS-Anwender regelmäßig der Euro und somit keine der Hyperinflation unterliegende Währung ist, dürfte die Praxisrelevanz der Änderungen für deutsche Unternehmen sehr gering ausfallen.

6. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat

Stefan Brendgen, Mönchengladbach
- Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Dr. Johannes Fritz, Bad Soden am Taunus
- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Michael Hahn, Bergisch Gladbach

Jörg Kotzenbauer, Erlangen

Felicitas Hamm, Köln

Vorstand

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf
- Vorstandsvorsitzender -

Christoph Peter Horbach, Köln
- Mitglied des Vorstands -

7. EREIGNISSE NACH DER BERICHTSPERIODE

Die Hahn Gruppe hat ein bedeutendes Management-Mandat für ein Handelsimmobilienportfolio mit einem Volumen von über 300 Mio. Euro gewinnen können. Die DeWert verantwortet auf der Grundlage eines Anfang Januar 2026 geschlossenen Anlageberatungsvertrages sowie eines Asset- und Property Managementvertrages ab dem 1. Januar 2026 sämtliche Managementleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2025 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 23.972.571,43 Euro wie folgt zu verwenden:

Ein Teilbetrag in Höhe von 3.900.429,00 Euro wird zur Ausschüttung einer Dividende von 0,30 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre verwendet.

Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 20.072.142,43 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Bergisch Gladbach, 20. März 2026

Der Vorstand



Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender



Christoph Horbach
Mitglied des Vorstands

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte 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 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

und

- vermittelt der beigefügte 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 Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsfolgerung 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, 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 Accounting Standards, 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 Geschäftsbetriebes 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus

Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Ausberkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendend deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermit-

■ 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, Beaufsichtigung 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, 20. März 2026

Nexia GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


S. Varughese
Wirtschaftsprüfer


A. Schmidt
Wirtschaftsprüfer



KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES NACH HGB

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

Aktiva	31.12.2025		31.12.2024	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	0	0,0	9	0,0
Sachanlagen	850	1,0	1.091	1,5
Finanzanlagen	23.229	26,5	21.480	29,3
Vorräte	44	0,1	44	0,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	46.816	53,5	36.728	50,1
Liquide Mittel	16.532	18,9	13.828	18,9
Rechnungsabgrenzungsposten	104	0,1	69	0,1
Aktive latente Steuern	0	0,0	30	0,0
Bilanzsumme	87.575	100,0	73.279	100,0

Passiva	31.12.2025		31.12.2024	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	48.637	55,5	43.285	59,1
Rückstellungen	4.237	4,8	3.550	4,9
Verbindlichkeiten	33.538	38,3	26.444	36,0
Passive latente Steuern	1.164	1,3	0	0,0
Bilanzsumme	87.575	100,0	73.279	100,0

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Angaben in TEUR	2025	2024
Umsatzerlöse	1.068	2.379
Sonstige betriebliche Erträge	1.269	3.121
Gesamtleistung	2.337	5.500
Personalaufwand	-6.501	-5.698
Übrige Aufwendungen	-5.660	-5.464
EBITD	-9.824	-5.662
Abschreibungen	-177	-224
EBIT	-10.001	-5.886
Finanzergebnis	21.517	7.548
Ergebnis vor Steuern	11.516	1.662
Steuern	2.264	-706
Ergebnis nach Steuern	9.252	2.368

MEHRJAHRESÜBERSICHT DES KONZERNS

	2025	2024	2023	2022	2021
Rohertrag in Mio. €	42,0	36,0	38,0	57,9	38,9
EBIT in Mio. €	10,9	8,9	10,0	27,0	14,5
EBT in Mio. €	8,2	6,5	6,5	24,1	11,7
Konzernergebnis in Mio. €	5,4	4,4	4,5	15,1	7,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. €	-8,5	6,2	29,1	13,6	-5,3
Eigenkapitalquote in %	32,9	37,6	39,3	37,3	34,3
Assets under Management in Mrd. € (ohne RME)	3,0	2,7	2,9	3,3	3,2
Ergebnis je Aktie in €	0,41	0,34	0,35	1,16	0,58
Dividende je Aktie in €	0,30	0,30	0,18	0,87	0,23
Mitarbeiter Anzahl	179	176	177	176	168

IMPRESSUM

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 10 Absatz 3 MDStV:
Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
Gestaltung: Friedrichs | GrafikDesignAgentur,
friedrichs-grafikdesign.de
Fotos: Hahn Gruppe

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