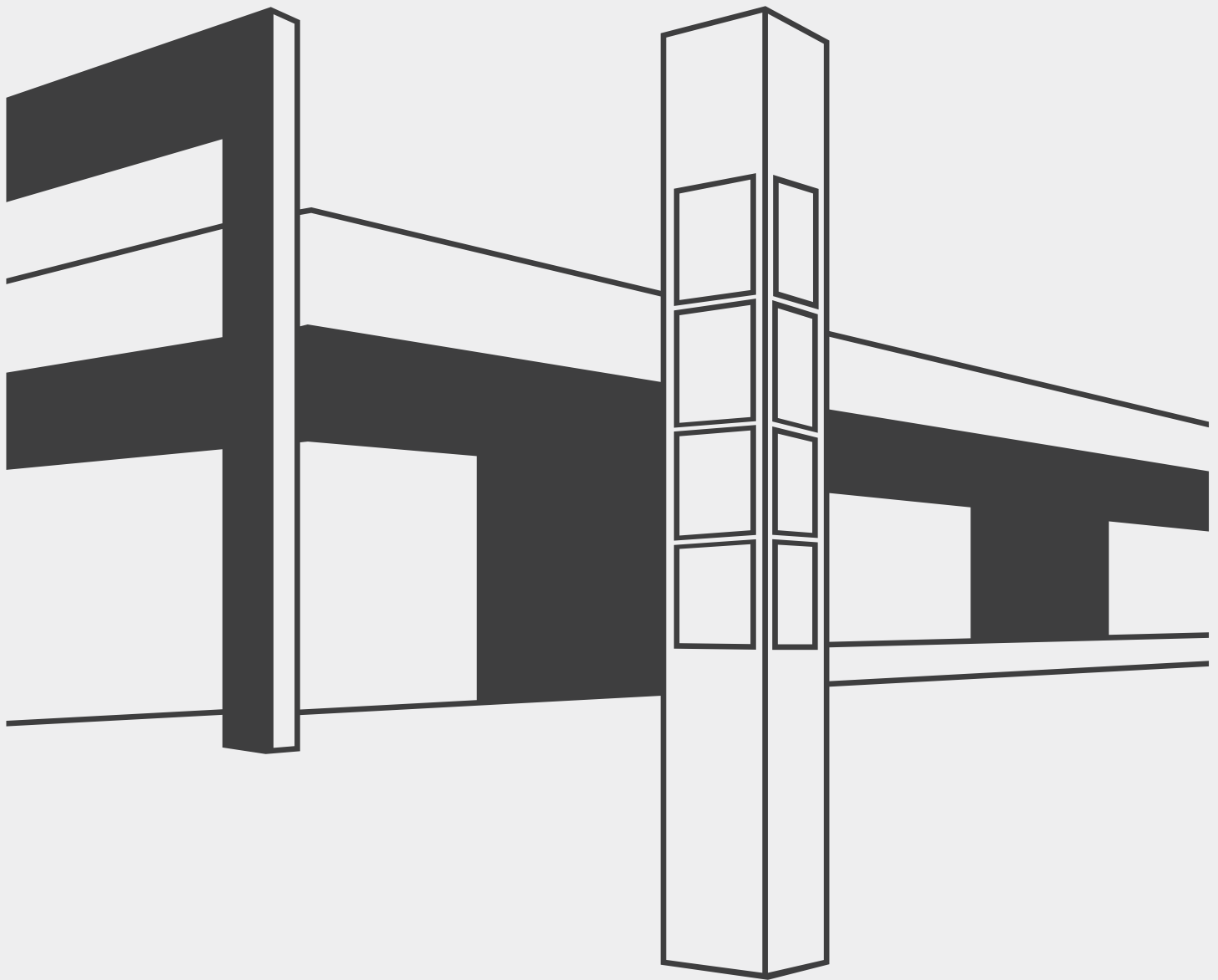




Kennzahlen

Konzern in Mio. Euro

	2015	2014
Umsatz	23,1	19,1
EBT	5,8	2,9
Konzernergebnis	4,9	2,4
Bilanzsumme	90,5	103,6
Eigenkapitalquote <i>in Prozent</i>	44,7	34,0
Mitarbeiterzahl zum 31.12.	79	72

Aktie

	2015	2014
Anzahl Aktien	13.001.430	13.001.430
Ergebnis je Aktie <i>in Euro</i>	0,38	0,18
WKN/ISIN	600670 / DE0006006703	

1,57 Mio. m²

Fläche vermieten wir an deutsche und internationale Handelskonzerne.

2,45 Mrd. Euro

Immobilienvermögen wird durch die Hahn Gruppe gemanagt.

Immobilien Management

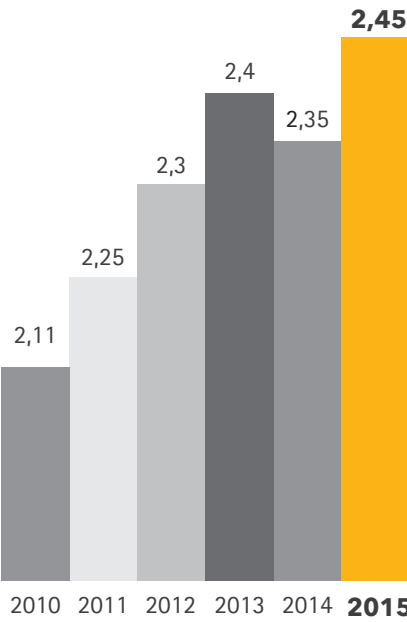
	2015	2014
Verwaltetes Immobilienvermögen <i>in Mrd. Euro</i>	2,45	2,35
Verwaltetes jährliches Mietvolumen <i>in Mio. Euro</i>	166	157
Vermietungsleistung <i>in m²</i>	150.000	193.000

Fondsgeschäft

	2015	2014
Anzahl aufgelegte Pluswertfonds <i>kumuliert</i>	174	172
Gezeichnetes Eigenkapital institutionelle Kunden <i>in Mio. Euro</i>	–	160
Gezeichnetes Eigenkapital Privatkunden <i>in Mio. Euro</i>	32	–
Anzahl Privatkunden	3.787	3.676

Assets under Management

im Zeitraum 2010–2015 in Mrd. Euro



HORNbach MARKT, TRIER
Pluswertfonds 164

Der neue Pluswertfonds 164 investiert rund 16 Mio. Euro in einen HORNbach Bau- und Heimwerkermarkt in Trier.

Unser Geschäftsmodell

Die Hahn Gruppe ist ein auf **Handelsimmobilien** spezialisierter Asset und Investment Manager. Die durch die Hahn Gruppe erbrachten **Managementleistungen** decken den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab.

Die **immobiliennahen Dienstleistungen** reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Handelsimmobilien.

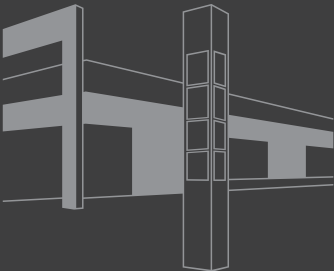
Die **kapitalmarktnahen Dienstleistungen** beinhalten die Konzeption, Strukturierung und Vermarktung von immobilienbasierten Fonds- und Anlageprodukten sowie das Fonds Management und die Anlegerbetreuung.

Der Investor Hahn Gruppe beteiligt sich an aufgelegten **Immobilienfonds** und **Joint-Venture-Portfolios**, um Zusatz-erträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Anlegern zu steigern.

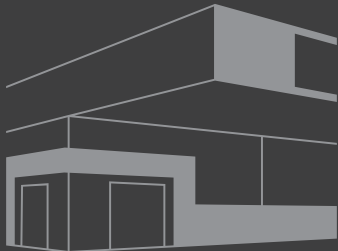
Inhalt

- 8 Brief an die Aktionäre
- 12 Bericht des Aufsichtsrats
- 16 Der Kapitalmarkt

Finanzkalender 2016, Kontaktdaten und Impressum im Umschlag



Kapitel 1 **18**



Kapitel 2 **40**



Kapitel 3 **64**

18 Die Hahn Gruppe

Geschäftsgrundlagen, Erfolgsfaktoren und strategische Ziele

- 22 Mehrwert durch Wertarbeit – Strategie 2018
- 24 Wertvolle Mitarbeiter
- 26 Highlights aus 2015
- 30 Investments für die nächsten Jahrzehnte – unser Akquisitionsprofil
- 32 Stationäre Handelswelten im digitalen Wandel
- 34 Investment Management mit Immobilienfonds
- 36 Verwaltetes Immobilienvermögen

40 Der Konzernlagebericht

Zusammenfassung der Geschäftsentwicklung des Konzerns sowie der Chancen und Risiken

- 44 Grundlagen des Konzerns
- 46 Wirtschaftsbericht
- 48 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 56 Mitarbeiter
- 56 Nachtragsbericht
- 57 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 62 Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten
- 62 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich des Konzernrechnungslegungsprozesses
- 63 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

64 Der Konzernabschluss

Detaillierte Informationen zur Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns

- 69 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 70 Konzernbilanz
- 72 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 73 Konzernkapitalflussrechnung
- 74 Konzernanhang
- 137 Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers
- 138 Kurzfassung des Einzelabschlusses (HGB)
- 139 Mehrjahresübersicht
- 140 Glossar

Brief an die Aktionäre

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

die Hahn AG hat die freundlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen genutzt, um im Geschäftsjahr 2015 ihre Profitabilität nochmals deutlich zu steigern. Der Konzern hat in allen drei Segmenten Neugeschäft, Bestandsmanagement und Beteiligungen seine selbst gesteckten Ziele übertreffen können. Das Konzernergebnis erhöhte sich signifikant und war positiv beeinflusst von dem erfolgreichen Abschluss eines JV-Investments mit einem institutionellen Partner.

Im Zeichen der guten Ertragssituation bleibt es unvermindert wichtig, die Basis für eine auch zukünftig positive und stabile Geschäftsentwicklung sicherzustellen. Zu den organisatorischen Initiativen, die im vergangenen Geschäftsjahr erfolgreich gestartet wurden, zählten u. a. die Optimierung der Effizienz und Servicequalität im Immobilien- und Fonds-Management sowie eine Innovationsoffensive, um die Wettbewerbsfähigkeit der gemanagten Handelsimmobilien zu verbessern. Jeden Tag aufs Neue wollen wir der Verantwortung für das uns anvertraute Kapital gerecht werden und uns gegenüber unseren Anlegern als führender Spezialist für Einzelhandelsinvestments bewähren.

Zwei neue Publikumsfonds – über 224 Mio. Euro neu investiert

Das Geschäftsjahr 2015 war geprägt durch eine rege Investitionstätigkeit. So konnte die Hahn Gruppe für ihre institutionellen Fondsvehikel viele attraktive Handelsimmobilien neu akquirieren. Das Immobilien-Transaktionsvolumen lag insgesamt bei rund 360 Mio. Euro (Vorjahr: 242 Mio. Euro). Über 40 Prozent dieser Transaktionen sind auf Verkäufe zurückzuführen, da im dritten Quartal das RREBO-Joint-Venture-Portfolio veräußert wurde.

Im Privatkundengeschäft wurden zwei neue Fonds aufgelegt. Der Publikums-AIF PWF 163 beteiligte sich mit 22 Mio. Euro Eigenkapital an einem Nahversorgungscenter in Wedel. Beim PWF 164 handelte es sich um einen HORNBACH Bau- und Heimwerkermarkt in Trier mit einem gezeichneten Eigenkapital von rund 10 Mio. Euro. Das Investitionsvolumen beider Publikumsfonds belief sich auf insgesamt rund 50 Mio. Euro. Im institutionellen Fondsgeschäft wurden große Teile der bereits im Vorjahr zugesagten Zeichnungssummen planmäßig abgerufen und ermöglichten so neue Investitionen in den HAHN FCP und zwei Spezial-AIFs in Höhe von rund 174 Mio. Euro.

Insgesamt wurden rund 224 Mio. Euro im Fondsgeschäft neu investiert. Die Anzahl der betreuten Privatanleger erhöhte sich im Jahresverlauf von 3.676 auf 3.787 Kunden, darunter viele Mehrfachzeichner.



Michael Hahn
Vorstandsvorsitzender



Thomas Kuhlmann
Mitglied des Vorstandes

Zunahme des verwalteten Vermögens auf 2,45 Mrd. Euro

Das Asset Management der Hahn Gruppe konnte in 2015 Neuverträge und Nachträge über eine Fläche von rund 150.000 m² abschließen (Vorjahr: 193.000 m²). Einen bedeutenden Anteil an dieser überdurchschnittlich guten Vermietungsleistung hatte die vorzeitige und langfristige Verlängerung von fünf Kaufland-Mietverträgen über rund 45.000 m² Mietfläche. Das gute Vermietungsergebnis spiegelt die sehr stabile Flächennachfrage des großflächigen Einzelhandels wider. Zum Ausdruck kommt dies auch in der Vermietungsquote: Zum Jahresende 2015 erreichte unser Asset Management stabile 96,5 Prozent und damit fast punktgenau den Prozentanteil des Vorjahres. Das verwaltete Vermögen erhöhte sich um 4,3 Prozent auf 2,45 Mrd. Euro.

Qualität und Innovation stehen im Fokus

In 2015 hat die Hahn AG eine neue Tochtergesellschaft gegründet, die ab dem Geschäftsjahr 2016 das kaufmännische, technische und infrastrukturelle Property Management mit einer höheren Wertschöpfungstiefe betreiben wird. Ziel dieser organisatorischen Veränderung ist die weitere Verbesserung der Servicequalität. Die bisher mit dem Property Management betrauten Mitarbeiter der Hahn Gruppe wechseln in die neue Gesellschaft. Die in 2015 erfolgte Einführung einer neuen Managementsoftware, die die Immobilienbewirtschaftung steuert, wird zudem das Risikomanagement verbessern und die fachübergreifende Zusammenarbeit erleichtern.

Weiterhin haben wir im vergangenen Jahr einen stärkeren Fokus auf Innovationsmanagement gelegt, um den Chancen und Herausforderungen des technologischen Wandels aktiv zu begegnen. So wurden bei unseren größeren Fachmarktzentren die Center-Websites überarbeitet, soziale Medien integriert und die Anbindung an Kartendienste und Internetsuchmaschinen optimiert. In unseren Handelsimmobilien sammeln wir zudem u. a. flächendeckende Erfahrungen mit kostenfreiem W-LAN sowie Ladestationen für Computer, Smartphones bis hin zu Elektromobilen. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit unserer Standorte für die kommenden Jahrzehnte zu sichern.

Gewinn übertrifft die Erwartungen - Dividende vorgeschlagen

Das Neugeschäft der Hahn AG profitierte auf der Ergebnisseite insbesondere von einer verstärkten Vertriebstätigkeit im Privatkundengeschäft, nachdem im Vorjahr aufgrund der Umstellung auf das neue Kapitalmarktrecht noch keine Publikums-AIFs platziert wurden. Die Umsatzerlöse im Segment Management blieben auf einem hohen und stabilen Niveau. Das Segment Beteiligungen vereinnahmte Beteiligungserträge aus dem RREBO-JV und verzeichnete überdies einen positiven Veräußerungseffekt.

Das Konzernergebnis nach Steuern lag mit 4,9 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahresniveau von 2,4 Mio. Euro. Dabei erhöhte sich das Eigenkapital gegenüber dem Jahresende 2014 um rund 15,0 Prozent auf 40,5 Mio. Euro. In Verbindung mit einer Bilanzverkürzung stieg die Eigenkapitalquote von 34,0 Prozent auf 44,7 Prozent. Diese guten Eckdaten haben den Vorstand dazu bewogen, dem Aufsichtsrat eine Wiederaufnahme der Dividendenzahlung vorzuschlagen und mit der Zahlung von 0,25 Euro je Stückaktie einen Teil des Bilanzgewinns auszuschütten. Bei der Berechnung der Dividendenhöhe wurde berücksichtigt, dass positive Sondereffekte auf Ebene des HGB-Abschlusses angefallen sind. Die hohe Konzern-Ausschüttungsquote von rund 67 Prozent liegt damit über dem für die kommenden Geschäftsjahre zu erwartenden Wert.

Wachstumskurs wird fortgesetzt

In 2016 beabsichtigen wir, das stetige Unternehmenswachstum fortzusetzen. So planen wir, einen großen institutionellen Fonds und zwei weitere Publikums-AIFs aufzulegen. Die Neuinvestitionen im Fondsgeschäft sollen bei bis zu 290 Mio. Euro liegen. Dabei wollen wir auch in Zukunft auf unser Marktsegment, den großflächigen Einzelhandel, fokussiert bleiben. Die in diesem Segment vertretenen Objekttypen Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte oder auch Baumärkte bieten uns exzellente Investitionschancen. Durch unsere ausgeprägte Spezialisierung sichern wir uns einen einzigartigen Marktzugang, von dem unsere Anleger und Investoren auch in Zukunft nachhaltig profitieren werden.

Wir danken Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen!



Michael Hahn
Vorstandsvorsitzender



Thomas Kuhlmann
Mitglied des Vorstandes



Bericht des Aufsichtsrats



Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk
Aufsichtsratsvorsitzender

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im zweiten Geschäftsjahr nach Inkrafttreten des neuen Kapitalanlagegesetzbuchs hat sich die Tätigkeit der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG durch die erfolgreiche Auflegung von zwei Publikumsfonds nun auch im Privatkundenbereich am Markt etabliert. In den übrigen Geschäftszweigen können wir ebenfalls auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 zurückblicken.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beratend begleitet und mit der gebotenen Sorgfalt fortlaufend überwacht. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl mündlich als auch schriftlich, zeitnah und umfassend über die geschäftliche Entwicklung, die aktuelle Ertragssituation, die Risikolage und das Risiko Management, die Planung sowie über die Investitionen und organisatorischen Maßnahmen. Insbesondere der Aufsichtsratsvorsitzende stand regelmäßig im engen Kontakt mit dem Vorstand und wurde über die aktuellen Entwicklungen und wesentlichen Geschäftsvorfälle fortlaufend informiert. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung frühzeitig eingebunden und fasste die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung erforderlichen Beschlüsse auf Basis der Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands, die die Mitglieder des Aufsichtsrats zuvor eingehend prüften und mit dem Vorstand erörterten.

Insgesamt fanden im Berichtsjahr 2015 vier Sitzungen des Prüfungsausschusses und sechs Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon vier Sitzungen vor Ort und zwei Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen. Zwei Beschlüsse wurden im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Alle Sitzungen des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses fanden mit vollständiger Mitgliederzahl statt.

In seinen turnusmäßigen Sitzungen beschäftigte sich der Aufsichtsrat nach jeweiliger Vorbereitung durch den Prüfungsausschuss mit den Schwerpunktthemen der Umsatz- und Ergebnisentwicklung der Gesellschaft, der Finanz- und Ertragslage und deren Abweichung von der Planung sowie der Bewertung des Risiko Managements. Darüber hinaus informierte ihn der Vorstand regelmäßig über den aktuellen Stand bei An- und Verkäufen von Immobilien oder Anteilen an Immobiliengesellschaften, über die vorbereitenden Maßnahmen für die Auflegung neuer Fonds, über die Dienstleistungen im Bereich des Asset Managements sowie über die Erträge aus den wesentlichen Beteiligungen. Der Aufsichtsrat traf die entsprechenden Beschlüsse, soweit die jeweiligen Geschäfte der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften.

Bereits im letzten Jahr berichtete der Aufsichtsrat über die im Februar 2015 erfolgte Rücknahme der Berufung gegen das den Klägern, den ehemaligen Vorständen Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn, weitgehend stattgebende und die Widerklage der Gesellschaft abweisende Urteil des Landgerichts Köln. Der Aufsichtsrat stimmte im Oktober 2015 einem Vergleich zu, der auch die von Herrn Schoofs geltend gemachten Ansprüche auf Ersatz eines Verzögerungsschadens mit einer Zahlung von insgesamt rund 80.000,00 Euro – bis auf im Kostenfestsetzungsverfahren angemeldete Steuerberatkungskosten – erledigte.

Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit Geschäften zwischen der Gesellschaft bzw. ihren Tochterunternehmen und den Organen bzw. den jeweils nahestehenden Personen. Der Aufsichtsrat stimmte im Rahmen des Verkaufs des sog. RREBO-Portfolios, der am 30. Oktober 2015 nach Zustimmung durch den Aufsichtsrat vollzogen wurde, einer Vereinbarung zwischen den Joint-Venture-Partnern zu, wonach Herrn Michael Hahn, der als Minderheitsgesellschafter in fünf Objektgesellschaften des Portfolios verblieb, jeweils ein Darlehen gewährt wurde. Zu den Einzelheiten wird auf den Geschäftsbericht unter X.1. verwiesen. Ebenso stimmte der Aufsichtsrat dem Verkauf der von Herrn Hahn unmittelbar und mittelbar gehaltenen Anteilen an zwei geschlossenen Immobilienfonds zu. Käuferin waren zwei von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH verwaltete institutionelle Fonds. Die Kaufpreise waren marktgerecht und entsprachen denen, die auch den übrigen Verkäufern der Fondsanteile gezahlt wurden.

In der Sitzung am 24. März 2015 befasste sich der Aufsichtsrat im Anschluss an die Sitzung des Prüfungsausschusses mit dem vom Vorstand zum 31. Dezember 2014 aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss nebst Lageberichten einschließlich des Berichts des Aufsichtsrats. Er legte die Tagesordnungspunkte für die ordentliche Hauptversammlung am 27. Mai 2015 fest, die auch Thema der Sitzung des Aufsichtsrats am selben Tage waren. In der Sitzung am 3. September 2015 genehmigte der Aufsichtsrat u. a. den Kauf des Baumarkts Trier als Vorratsimmobilie für die Konzeption des nächsten Fonds im Privatkundenvertrieb.

In der Sitzung am 3. Dezember 2015 stimmte der Aufsichtsrat nach Vorbereitung durch den Prüfungsausschuss der vom Vorstand vorgelegten Planung zu und legte die Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2015 fest.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2015

Der Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf (= „Ernst & Young“), hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss jeweils zum 31. Dezember 2015 einschließlich der jeweiligen Lageberichte geprüft und jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Gemäß der Befreiungsvorschrift des § 315 a HGB wurde auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet.

Die Bilanz-Aufsichtsratssitzung und zuvor die Sitzung des Prüfungsausschusses fanden am 10. März 2016 unter Teilnahme der Abschlussprüfer statt. In diesen Sitzungen wurden die Entwürfe der Jahresabschlussunterlagen und die Entwürfe der Prüfberichte mit dem Vorstand erörtert und der Abschlussprüfer berichtete über den Umfang und die wesentlichen Ergebnisse seiner vorläufigen Prüfung, erteilte ergänzende Auskünfte und stand für weitere Fragen zur Verfügung. Der Abschlussprüfer stellte fest, dass der Vorstand die ihm nach § 91 Abs. 2 AktG obliegenden Maßnahmen zur Einrichtung eines Risikoüberwachungs- und Risikomanagementsystems in geeigneter Weise getroffen hat und dass dieses geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährdeten, frühzeitig zu erkennen. Schwerpunkte der Prüfung waren daneben u. a. die Prüfung der Abwicklung der Transaktionen, insbesondere die Abwicklung des Verkaufs der Anteile am RREBO-Portfolio, die Abwicklung der Immobilientransaktionen für den HAHN FCP und die neu gegründeten Fonds nach dem Kapitalanlagegesetzbuch sowie die Bilanzierung und Bewertung der von der Gesellschaft gehaltenen Gesellschaftsanteile sowie der Forderungen. Nachdem der unterzeichnete Bericht der Ernst & Young S.A., Luxembourg, über die Prüfung des Zwischenabschlusses der OMEGA Finance Netherlands B.V. zum 30. Oktober 2015 vorlag, fand nach Vorlage der Prüfberichte zu dem vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss am 30. März 2016 eine Telefonkonferenz des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats statt. Die Abschlussprüfer berichteten über die abschließenden Ergebnisse ihrer Prüfung und standen für weitere Fragen zur Verfügung. Der Aufsichtsrat schloss sich nach der Erörterung und nach der Beratung der Ausführungen des Vorstands zu den Lageberichten sowie nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des Lageberichts sowie des Konzernlageberichts, dem Ergebnis der Prüfungen durch den Jahresabschlussprüfer an, erhob keine Einwände und billigte den Jahres- und Konzernabschluss. Damit war der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 festgestellt.

Abhängigkeitsbericht 2015

Der Vorstand hat gem. § 312 AktG den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) erstellt und dieser wurde ebenfalls durch Ernst & Young geprüft.

Der Abschlussprüfer hat über das Ergebnis seiner Prüfung folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Aufsichtsrat stimmte dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zu und erhob gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlussklärung des Vorstands keine Einwände.

Dem Vorschlag des Vorstands, einen Teilbetrag des Bilanzgewinns zur Zahlung einer Dividende von 0,25 Euro je Stückaktie an die Aktionäre zu verwenden und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen, stimmte der Aufsichtsrat zu.

Wechsel in den Gremien

Im Geschäftsjahr 2015 kam es zu keiner personellen Veränderung im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen. Das Mandat von Herrn Hahn im Vorstand wurde um weitere zwei Jahre verlängert.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands und der Geschäftsführungen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der zur Hahn Gruppe gehörenden Unternehmen für ihr großes Engagement und ihre Leistungen im vergangenen Geschäftsjahr.

Für den Aufsichtsrat



Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

Vorsitzender

Bergisch Gladbach, 30. März 2016

Der Kapitalmarkt

Hahn-Aktie

Die Börsennotierung der Hahn-Aktie wurde zum 18. Februar 2015 eingestellt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Hahn AG hatten zuvor im August 2014 einen Antrag auf Delisting der Hahn-Aktie gestellt. Begründet wurde der Antrag mit dem nur geringen Streubesitz und den stabilen Beteiligungsverhältnissen der Großaktionäre, die dazu führten, dass kaum Aktien an der Börse gehandelt wurden.

Die Aktionäre der Hahn AG haben bis auf Weiteres die Möglichkeit, Anteile außerbörslich zu verkaufen oder zu kaufen. Die SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank handelt die Aktie seit dem Februar 2015 im Telefonhandel. Außerdem besteht für verkaufswillige Aktionäre die Möglichkeit, sich direkt an die Hahn AG zu wenden. Diese wird sich dann bemühen, einen Transaktionspartner zu vermitteln.

Am 2. Juni 2015 haben Michael Hahn und Familie über die HAHN-Holding GmbH ein freiwilliges öffentliches Kaufangebot zum Erwerb von bis zu 300.000 Aktien für einen Stückpreis von 2,20 Euro abgegeben. Das Angebot stellte für Aktionäre eine zusätzliche Möglichkeit dar, ihre Aktien zu veräußern. Im Rahmen des öffentlichen Angebots wurden der HAHN-Holding 37.012 Aktien angeboten und von dieser schließlich erworben.

Dividende

Die Hahn Gruppe konnte im Geschäftsjahr 2015 ihre profitable Geschäftsentwicklung weiter fortsetzen. Das Konzernergebnis nach Steuern lag nochmals deutlich über dem guten Vorjahresniveau. Dabei erhöhte sich das Eigenkapital gegenüber dem Jahresende 2014 um rund 15,0 Prozent auf 40,5 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote stieg von 34,0 Prozent auf 44,7 Prozent. Diese guten Eckdaten haben den Vorstand und den Aufsichtsrat der Hahn AG dazu bewogen, der Hauptversammlung eine Wiederaufnahme der Dividendenzahlung vorzuschlagen und mit der Zahlung von 0,25 Euro je Stückaktie einen Teil des Bilanzgewinns auszuschütten. Bei der Berechnung der Dividendenhöhe wurde berücksichtigt, dass positive Sondereffekte auf Ebene des HGB-Abschlusses angefallen sind. Die hohe Konzern-Ausschüttungsquote von rund 67 Prozent liegt damit über dem für die kommenden Geschäftsjahre zu erwartenden Wert.

Kennzahlen Hahn-Aktie per 31.12.2015

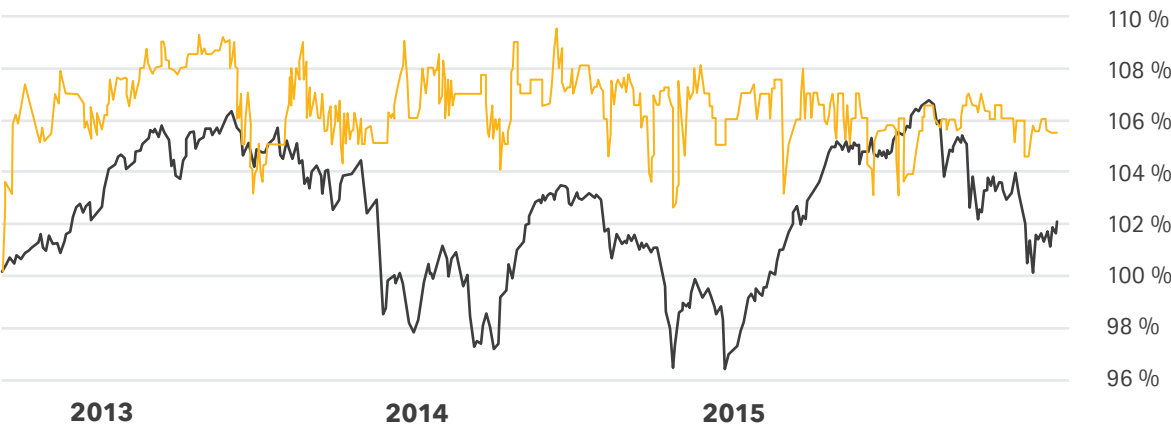
Anzahl der Aktien	13.001.430
Ergebnis je Aktie	0,36 Euro
Dividende je Aktie	0,25 Euro
WKN / ISIN	600670 / DE0006006703

Hahn-Anleihe

Die seit 2012 an der Börse Düsseldorf notierte Hahn-Anleihe verfügt über einen Zinskupon von 6,25 Prozent, bei einer fünfjährigen Laufzeit bis zum September 2017. Zum Jahresende 2015 lag der Kurs der Unternehmensanleihe bei 105,4. Die Hahn-Anleihe notierte seit ihrer Erstnotiz am 10. September 2012 stets über dem Ausgabekurs von 100 Prozent. Anfang 2015 wechselte die Hahn-Anleihe vom Mittelstandsmarkt der Börse Düsseldorf in das neu geschaffene Qualitätssegment „Primärmarkt“.

Kursverlauf der Hahn-Anleihe, indexiert

Hahn-Anleihe (orange)
MIBOX Micro-Bond-Index (dunkelgrau)



Kennzahlen Hahn-Anleihe per 31.12.2015

Emissionsvolumen	20 Mio. Euro
Zins	6,25 Prozent
Kurs	105,41
WKN / ISIN	A1EWNF / DE000A1EWNF4
Börse	Primärmarkt Düsseldorf

Die Hahn Gruppe

Der Konzernlagebericht

Der Konzernabschluss

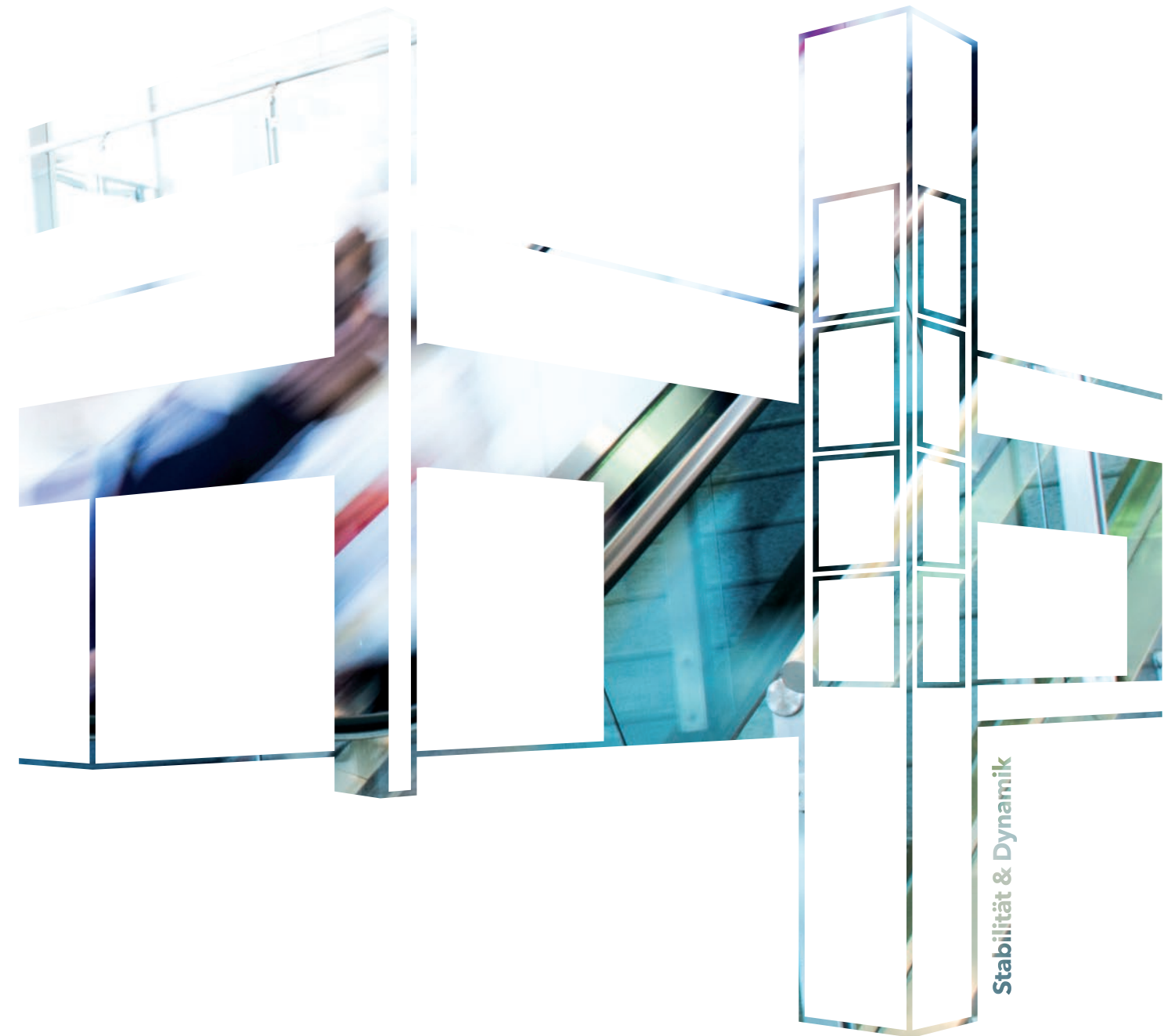
Geschäftsgrundlagen, Erfolgsfaktoren und strategische Ziele

34

Jahre Hahn Investment
Management - für die **stabile**
Vermögensentwicklung

150.000 m²

Vermietungsleistung -
mit einem **dynamischen**
Asset Management,
das Werte schafft





Mehrwert durch Wertarbeit **Strategie 2018**

Die Leistungsbausteine der Hahn Gruppe und ihrer Tochtergesellschaften

- Research und Portfolio Management
Standort-, Markt- und Objektanalyse
Zielgruppenanalyse
Betreiberanalyse
Marktentwicklungsanalyse
- Akquisition von Grundstücken und Gebäuden sowie von Immobilienobjektgesellschaften
- Projektentwicklung im Partnerschaftsmodell
- Vermittlung von Immobilien
- Fondskonzeption
- Beschaffung von Eigenkapital
- Beschaffung von Fremdkapital
- Fonds Management, Anlegerbetreuung
- Bestandshaltung von Immobilien
- Asset Management
Bestandsentwicklung
Revitalisierung, Neupositionierung
Standortoptimierung
Vermietungskonzepte und deren Realisierung
Neu- und Nachvermietung
- Center Management
- Property Management
(kaufmännisch, technisch, infrastrukturell)
- Neuplatzierung, Verkauf von Immobilien

Wir setzen uns ambitionierte Ziele für die Zukunft. Wir überzeugen durch konsequentes und nachhaltiges Handeln. Unsere strategischen Ziele ermöglichen uns den Blick auf das Wesentliche. Sie maximieren den Erfolg unserer Geschäftspartner und führen langfristig zu einer Steigerung des Unternehmenswertes.

Strategische Ziele bis

2018

- Sicherung und Stärkung der führenden Marktposition im Branchensegment
- Best in Class im Asset und Investment Management
- Branchenweite Anerkennung als Great Place to Work
- Annäherung der wiederkehrenden Einnahmen an die fixen Kosten
- Einführung von Neukonzeptionen im opportunistischen Bereich
- Entwicklung von Innovationspotenzialen im Segment der Handelsimmobilien
- Führende IT-Systemlandschaft für Management und Reporting



Das Management der Hahn Gruppe



Marc Philipp Becker
German Retail Property Management GmbH

Geschäftsführer



Jörn Burghardt
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Geschäftsführer
Markt



Uwe de Vries
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Geschäftsführer
Marktfolge



Lars Heese
HAHN Fonds Invest GmbH

Geschäftsführer



Beate Meurer-Kirchloh
HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Leiterin Unternehmens- und Immobilienfinanzierung

Stabile Erfolgs-Bausteine

Spezialisierung

Die Hahn Gruppe setzt auf Spezialisierung, schon seit über 30 Jahren. Wir fokussieren unsere Immobilienkompetenz auf den Einzelhandel und folgen damit den Bedürfnissen nationaler und internationaler Investoren, die eine hohe regionale und fachliche Expertise ihres Immobilienmanagers einfordern.

Full Service im Fondsgeschäft

Die Hahn Gruppe ist ein Full-Service-Fonds-Manager für private und institutionelle Investoren. Hahn bietet fondsbasierte Investmentprodukte aus dem Segment der Einzelhandelsimmobilien an, die nicht nur professionell konzipiert, sondern nach der Platzierung auch wertmaximierend gemanagt werden.

Maximale Wertschöpfung

Mit unseren Managementdienstleistungen decken wir die komplette Wertschöpfungskette im Lebenszyklus der Immobilie ab. Von der umfassenden Standortbewertung über die Ankaufentscheidung, das Asset und Property Management während der Betriebsphase bis hin zur Revitalisierung – die wiederum einen neuen Lebenszyklus einleitet – werden alle Managementbausteine aus einer Hand abgebildet.

Konsequente Qualitätsorientierung

Die Hahn Gruppe hat den Anspruch, alle von ihr erbrachten Dienstleistungen in einer Qualität zu erbringen, die deutlich über den Branchenstandards liegt. Nur so lässt sich die Positionierung als Marktführer im Asset und Investment Management großflächiger Handelsimmobilien nachhaltig sichern.

Unser Leitbild

Wertarbeit mit Handelsflächen



Für neue und bestehende Mitarbeiter gibt unser Unternehmensleitbild eine wichtige Orientierung. Wir arbeiten für die Zukunftssicherung unserer Anleger, Mieter, Geschäftspartner und unserer Gruppe mit all ihren Mitarbeitern. Wir tun dies auf der Basis unseres Leitbildes. Unsere Unternehmenswerte beruhen auf Vertrauen, Verantwortung, Kundenorientierung und Zusammenarbeit, Leistungsorientierung und Offenheit. Sie werden auf allen Hierarchieebenen gelebt und sind ein glaubwürdiges Element unserer Unternehmenskultur.

Die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter und ein diskriminierungsfreies Umfeld sind in diesem Zusammenhang eine Selbstverständlichkeit.

Engagement

Die Hahn Gruppe übernimmt seit Unternehmensgründung kontinuierlich gesellschaftliche Verantwortung. Mit wachsender Unternehmensgröße haben unsere Aktivitäten an Umfang zugenommen. Wir engagieren uns bevorzugt in der Nähe des Hauptsitzes Bergisch Gladbach und tun dies auf vielfältige Art und Weise. Einige der Projekte sind institutionalisiert, andere werden jeweils im Rahmen unserer jährlichen Planung neu initiiert.

Wir unterstützen überwiegend wohltätige Organisationen und Bildungseinrichtungen mit Geld- oder durch Sachspenden. Unser Engagement geht aber teilweise weit darüber hinaus und bindet das ganze Unternehmen mit ein. Das räumt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit ein, ihre sozialen Kompetenzen zu stärken, und das Miteinander im Unternehmen wird intensiviert.

Wertvolle Mitarbeiter

Das Asset und Investment Management von Einzelhandelsimmobilien ist ein Geschäft für Spezialisten. Vom Reporting über die Fondsauflage bis hin zur Aushandlung von Mietverträgen, stets sind gut ausgebildete Fachleute gefragt, die die Besonderheiten des Immobilienmarkts und der Nutzungsart Einzelhandel kennen und die richtigen Entscheidungen treffen. Eine wichtige Grundlage unserer erfolgreichen Arbeit ist deshalb die Gewinnung, Bindung und Förderung talentierter sowie leistungsorientierter Mitarbeiter.

Unternehmerisch denken

Um den Unternehmenserfolg zu sichern, investieren wir fortlaufend in unsere Mitarbeiter und versuchen, ein motivierendes Arbeitsumfeld zu schaffen. Wir legen großen Wert darauf, dass jede Kollegin und jeder Kollege über den eigenen Fachbereich hinaus-schaut und das Unternehmen ganzheitlich begreift. Diese unternehmerische und vernetzte Sichtweise motiviert zu einer hohen Eigenverantwortung und gibt dem Konzern wichtige Impulse. Zum ganzheitlichen Verständnis tragen regelmäßige Mitarbeiter-Informationsveranstaltungen bei, die dem Vorstand die Gelegenheit geben, auf die geschäftliche Entwicklung der Hahn Gruppe einzugehen. Das Marktumfeld, wichtige Meilensteine und neue Unternehmensziele zählen zu den wichtigen Informationsblöcken, die gezielt zur Diskussion einladen. Die gemeinsamen Veranstaltungen fördern zudem den fachübergreifenden Dialog auf der Mitarbeiter-ebene.

Von anderen lernen

Einmal jährlich veranstaltet die Hahn Gruppe einen „Netzwerkttag“, bei dem jeder Mitarbeiter die Möglichkeit hat, für einen Tag an der Seite eines Kollegen zu sitzen, der einen gänzlich anderen Fachbereich verantwortet. Er begleitet diesen bei Terminen, lässt sich Arbeitsvorgänge beschreiben oder stellt einfach nur Fragen. Nicht selten entstehen ganz neue Erkenntnisse für alle Beteiligten. So lernt beispielsweise der Fonds Manager vom Property Manager, technische Zusammenhänge zu erkennen, und dem Property Manager wird im Gegenzug bewusst, wie sich sein Handeln auf der Anlegerebene auswirkt. Selbstverständlich macht auch das Topmanagement der Hahn Gruppe bei dieser Initiative mit und lässt sich ebenfalls für einen Tag über die Schulter schauen.



2015

Highlights aus dem Geschäftsjahr. Januar Neuinvestment in Bad Salzuflen

Die Hahn Gruppe erwirbt für einen ihrer institutionellen Immobilienfonds das SB-Warenhaus Bad Salzuflen, Nordrhein-Westfalen. Das Investitionsvolumen der Transaktion beläuft sich auf rund 20 Mio. Euro. Die im Jahr 1997 erbaute und zuletzt in 2011 modernisierte Handelsimmobilie Bad Salzuflen weist eine Mietfläche von rund 10.000 m² auf.

Alleiniger Mieter ist die EDEKA-Gruppe, die am Standort ein Marktkauf-SB-Warenhaus betreibt. Das Objekt ist sehr langfristig vollvermietet. Auf dem Grundstück mit einer Fläche von rund 28.000 m² befinden sich ca. 430 PKW-Stellplätze.

80.000 Euro

März PWF 163 voll platziert

Bereits kurz nach dem Vertriebsstart kann die Hahn-Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert die vollständige Vermarktung ihres Publikums-AIF Pluswertfonds 163 vermelden. Der geschlossene Immobilienfonds investiert rund 34,7 Mio. Euro in ein langfristig vermietetes Nahversorgungszentrum im Stadtzentrum von Wedel, Metropolregion Hamburg. Das anteilige Eigenkapital des Pluswertfonds 163 beläuft sich auf 22 Mio. Euro. Die Investoren beteiligten sich mit einer durchschnittlichen Zeichnungssumme von rund 80.000 Euro.



April Investoren in Kauflaune, Handel optimistisch

Die aktuelle Expertenbefragung der Hahn Gruppe bestätigt, dass das Kaufinteresse der institutionellen Investoren bei Handelsimmobilien weiterhin sehr groß ist. Gegenüber dem Vorjahr hat der Optimismus sogar weiter zugenommen. So rechnen 60 Prozent der befragten institutionellen Handelsimmobilieninvestoren für 2015 mit weiter steigenden Kaufpreisen (Vorjahr: 43 Prozent). 37 Prozent erwarten stabile Preise und nur 3 Prozent rechnen mit einem Preisrückgang.

Die befragten Expansionsleiter des großflächigen Einzelhandels schauen ebenfalls optimistisch in die Zukunft.

90 Prozent

der Unternehmen rechnen demnach in 2015 mit steigenden oder zumindest stabilen Umsätzen. Hervorzuheben sind Drogeriemärkte – hier erwarten alle Befragten einen Umsatzanstieg.

April Hahn kauft Retail Park in Speyer

Die Hahn Gruppe akquiriert für den HAHN FCP einen Retail Park in Speyer, Rheinland-Pfalz. Das Investitionsvolumen der Transaktion beläuft sich auf rund 30 Mio. Euro. Der im Jahr 1995 errichtete Retail Park Speyer ist langfristig an den SB-Warenhausbetreiber Marktkauf vermietet, eine Vertriebslinie der EDEKA-Gruppe, sowie den Möbelmarkt Roller. Das vollvermietete Objekt wurde zuletzt im Jahr 2012 umfassend revitalisiert. Die Mietfläche beträgt insgesamt rund

20.000 m².

Die Grundstücksfläche von insgesamt 43.000 m² erlaubt ein vorgelagertes ebenerdiges Angebot von ca. 600 PKW-Stellplätzen.

August HAHN PRIMUS investiert in Fachmarktzentrum in Marburg

Die Hahn Gruppe hat für den institutionellen Fonds HAHN PRIMUS Retail Fund ein neu erbautes Fachmarktzentrum in Marburg, Hessen, erworben. Die bereits im März/April 2015 eröffnete Handelsimmobilie weist ein Investitionsvolumen von rund

13 Mio. Euro

auf. Tegut ist langfristiger Ankermieter. Daneben konnten ALDI, dm, Ernsting's family sowie weitere Dienstleistungsunternehmen als langfristige Mieter gewonnen werden. Die gesamte Mietfläche des vollvermieteten Objekts beträgt rund 6.000 m². Auf dem ca. 15.000 m² großen Grundstück befinden sich ca. 220 ebenerdige PKW-Stellplätze.

August Hahn AG im Aufwärtstrend

Die Hahn AG kann in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres die Ertragsentwicklung der Vorjahresperiode deutlich übertreffen. Die wichtigsten Erfolgsgrößen, wie etwa die Umsatzerlöse, der Rohertrag und das Konzernergebnis, liegen signifikant über den Vorjahreswerten. Den größten Ergebniszuwachs steuert das Neugeschäft bei. Hier wirkt sich die erfolgreiche Platzierung des ersten regulierten Publikums-AIF positiv aus. In Verbindung mit stabilen Managementerträgen können sowohl der Rohertrag als auch das Periodenergebnis des Konzerns deutlich gesteigert werden.

September Hahn kauft familia-SB-Warenhaus in Friesoythe

Die Hahn Gruppe erwirbt für ihren institutionellen Fonds HAHN VZWL Retail Fund ein SB-Warenhaus in Friesoythe, Niedersachsen. Die im Jahr 2012 erbaute Handelsimmobilie weist ein Investitionsvolumen von rund 11 Mio. Euro auf. Das SB-Warenhaus Friesoythe liegt verkehrsgünstig am Ortseingang, in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt, mit einer sehr guten Anbindung an das Umland. Familia ist der sehr langfristige Mieter und Betreiber des Objekts. Die gesamte ebenerdige Mietfläche des vollvermieteten Objekts beträgt rund 6.500 m². Auf dem ca. 18.200 m² großen Grundstück befinden sich zudem ca. 220 PKW-Stellplätze, die ebenfalls ebenerdig angesiedelt sind.



September HAHN Retail Real Estate Report

Der neue Marktbericht für den Einzelhandel und den Immobilieninvestmentmarkt wird im September 2015 veröffentlicht.

Bei Neuinvestments bevorzugen rund 68 Prozent der Investoren den Kauf von Fachmarktzentren, noch vor innerstädtischen Geschäftshäusern (55 Prozent) und Shoppingcentern (41 Prozent). Die Expansionsverantwortlichen des Einzelhandels haben ähnliche Präferenzen: Auf Platz 1 der Expansionsziele stehen hier Fachmarktzentren und innerstädtische Geschäftshäuser. Der Fokus auf Fachmarktzentren überrascht nicht: Gemäß der CBRE Vermietungsstatistik waren unter den aktivsten Einzelhandelsmietern der letzten Jahre ausschließlich Mieter aus dem Lebensmittel- und Drogeriehandel zu finden, die traditionell zu den wichtigsten Mietern im großflächigen Einzelhandel zählen. Dies sind Auszüge der Ergebnisse des neuen HAHN Retail Real Estate Reports, der in Kooperation mit CBRE und GfK GeoMarketing erstellt und in der 10. Jubiläums-Ausgabe veröffentlicht wird.



September HAHN German Retail Property Day in Bergisch Gladbach

Wie jedes Jahr kurz vor der EXPO REAL trifft sich die Branche beim HAHN German Retail Property Day der Hahn Gruppe, um im Expertenkreis neueste Erkenntnisse, Entwicklungen und Trends im Immobiliensektor zu diskutieren. Rund 200 Experten finden wichtige Anregungen zu den zukünftigen Herausforderungen für Handel und Investoren. Präsentiert werden insbesondere die Ergebnisse des neu veröffentlichten HAHN Retail Real Estate Reports.

Oktober Wichtigste Messe des Jahres – EXPO REAL München

Bei der Immobilienmesse EXPO REAL ist die Hahn Gruppe in diesem Jahr wieder auf dem Gemeinschaftsstand der Metropolregion Köln/Bonn vertreten. Mit knapp 40.000 Teilnehmern aus über 70 Ländern auf Aussteller- und Besucherseite steigern sich die Aussteller noch einmal zum Vorjahr. Da an diesen wenigen Tagen viele wichtige Partner aus der Immobilienwirtschaft, den Städten, Gemeinden, aus dem Einzelhandel sowie von Banken und Investoren zusammenkommen, ist es für die Hahn Gruppe wieder einmal die wichtigste Messe des Jahres. Mangels attraktiver Anlagealternativen ist das Kaufinteresse der institutionellen Investoren unverändert groß und nimmt tendenziell eher noch zu. Der Kreditsektor zeigt sich auf der Messe sehr interessiert am Neugeschäft und hat seine Finanzierungsbereitschaft zuletzt verstärkt.

» www.exporeal.net

Oktober Die Hahn Gruppe veräußert RREBO-JV-Portfolio

Die Hahn Gruppe und ihr Joint-Venture-Partner Indigo Invest veräußern ein Immobilienportfolio an einen institutionellen Investor.

140.000 m²

Mietfläche weist das Immobilienportfolio auf. Die insgesamt 16 Handelsimmobilien werden als Einkaufs- oder Fachmarktzentren sowie als SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte oder Baumärkte betrieben. Zu den Ankermietern zählen u. a. die REWE Group, EDEKA, Kaufland und real,-. Die Hahn Gruppe und Indigo Invest hatten das Immobilienportfolio im Jahr 2012 im Rahmen eines Joint-Ventures erworben. Durch intensive Asset-Management-Maßnahmen der JV-Partner, die weitreichende Modernisierungen und Vermietungsaktivitäten beinhalteten, konnte eine nachhaltige Aufwertung des Portfolios erzielt werden, welches nunmehr als Core einzustufen ist.

November Pluswertfonds mit HORNBACH-Immobilie



Die DeWert legt einen neuen Publikums-AIF auf. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt am 19. November eine entsprechende Vertriebsgenehmigung. Der Pluswertfonds 164 investiert mit einem Gesamtvolumen von 16 Mio. Euro in einen langfristig vermieteten HORNBACH Bau- und Heimwerkermarkt in Trier. Die Handelsimmobilie in Trier wurde ursprünglich im Jahr 2004/2005 erstellt. Im Jahr 2014 erfolgte eine umfassende Modernisierung und Erweiterung des Objekts, in deren Zuge eine sehr langfristige Neuanmietung durch den Betreiber HORNBACH stattgefunden hat. Die Mietfläche der Immobilie beträgt nun rund 11.500 m². Auf dem Grundstück mit einer Fläche von rund 28.000 m² werden ca. 300 ebenerdige PKW-Stellplätze ausgewiesen. Der Mieter HORNBACH ist einer der profitabelsten und erfolgreichsten Baumarktanbieter in Deutschland.

Dezember Kauf von zwei Fachmarktzentren

Die Hahn Gruppe akquiriert für den HAHN FCP zwei Fachmarktzentren in Duisburg und Pfungstadt für jeweils rund 20 Mio. Euro, zusammen rund 40 Mio. Euro. Das im Jahr 2006 gebaute Fachmarktzentrum „Marktforum“ in Duisburg ist langfristig an den Generalmieter EDEKA vermietet, der dort einen großen Verbrauchermarkt betreibt. Zu den Untermietern zählen u. a. dm, Takko und Deichmann. Das Objekt weist eine Mietfläche von rund 10.200 m² auf. Die zweite erworbene Handelsimmobilie ist das Fachmarktzentrum Pfungstadt. Die in den Jahren 2007 bis 2009 in mehreren Bauabschnitten neu errichtete Handelsimmobilie weist eine Mietfläche von insgesamt rund 15.100 m² auf und ist langfristig vollvermietet. Hauptmieter des aus fünf Baukörpern bestehenden Fachmarktzentrums sind ein EDEKA-Verbrauchermarkt und ein toom Baumarkt.

Dezember Pluswertfonds 164 in nur wenigen Wochen voll platziert

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert, eine Tochter der Hahn Gruppe, gibt die vollständige Vermarktung ihres Publikums-AIF Pluswertfonds 164 bekannt. Der kurze Platzierungszeitraum des Pluswertfonds 164 von nur wenigen Wochen spiegelt das große Anlageinteresse unserer vermögenden Privatkunden wider. Der konservativ kalkulierte Publikums-AIF war im Hinblick auf Standort- und Mieterauswahl das richtige Angebot, um anspruchsvolle Anlegererwartungen an ein ausschüttungsstarkes und zukunftssicheres Investment zu erfüllen.

45.000 m²

Oktober Fünf verlängerte Mietverträge mit Kaufland

Das Asset Management der Hahn Gruppe hat die Mietverträge für fünf SB-Warenhaus-Flächen im Dezember 2015 vorzeitig und sehr langfristig mit Kaufland verlängert. Die Mietflächen belaufen sich zusammengefasst auf rund 45.000 m². Kaufland, eine Vertriebslinie der Schwarz Gruppe, sichert sich mit den vorzeitigen Mietvertragsverlängerungen seine gute Marktposition in den jeweiligen Regionen. Bei allen fünf Standorten handelt es sich um etablierte und frequenzstarke Handelsimmobilien, die den großen Erfolg des großflächigen Einzelhandels belegen. Die Weiterführung ist zugleich mit Modernisierungsvorhaben seitens des Mieters verbunden, welche zu einer weiteren Aufwertung der Standorte führen werden.

Investments für die nächsten Jahrzehnte

Unser Akquisitionsprofil

Einzelhandelsimmobilien sind eine beliebte Nutzungsart im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien. Das hat gute Gründe. Insbesondere langfristig orientierte Investoren versprechen sich davon eine werthaltige Anlage mit stabilen und langfristig gesicherten Ausschüttungen. In der aktuellen Marktsituation gilt dies mehr denn je: Steigende Realeinkommen, eine hohe Erwerbstätigenquote und ein positives Konsumklima sind gut für den Einzelhandel und damit für eine stabile Mieternachfrage nach attraktiven Flächen in Einzelhandelsimmobilien. Doch bedarf es stets einer genauen Analyse, um die richtigen Assets für ein ertragsstabiles und renditestarkes Investment zu identifizieren. Bei Neuinvestitionen stützen wir uns auf feststehende Auswahlkriterien, die mit individuellen Standort- und Marktanalysen verzahnt werden.

Präferierte Objekttypen im großflächigen Einzelhandel



Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser mit einer Nutzfläche ab 1.500 m²

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warenggruppen (SB-Warenhaus). Der Objekttyp befindet sich in der Regel an PKW-orientierten Standorten.



Bau- und Heimwerkermärkte mit einer Nutzfläche ab 8.000 m²

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzspezialisierung auf Materialien des Bau-, Handwerker- und Gartenbedarfs sowie Nebensortimenten. Stadtrandlagen mit guter verkehrstechnischer Erschließung sind bevorzugte Lagen für diesen Objekttyp.



Fachmarktzentren bzw. Einkaufszentren mit einer Nutzfläche ab 5.000 m²

Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Bei Fachmarktzentren, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten angesiedelt sind, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.

Bonitätsstarke Mieter stehen für nachhaltige Mieten

Unsere Hauptmieter bestehen überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Dazu zählen beispielsweise EDEKA, die Schwarz-Gruppe, Metro, REWE oder die Tengelmann-Gruppe. Diese großen Handelskonzerne verfügen alle über eine gute Bonität und gehen grundsätzlich langfristige Mietverträge ein, teilweise mit Laufzeiten von weit über zehn Jahren. Für die Investoren unserer Fonds ergeben sich daraus langfristig gesicherte Einkommensströme.

Regionale Marktführer bieten Investitionssicherheit

Der Wettbewerb im stationären Einzelhandel wird intensiv geführt. Langfristig setzen sich vor allem Standorte durch, die eine marktführende Stellung in ihrem Einzugsgebiet einnehmen. Kleine Supermarkstandorte oder Fachmarkttagglomerationen bieten dieses Potenzial in der Regel nicht. Die Mindestgröße für ein Handelsimmobilieninvestment setzt die Hahn Gruppe bei ca. 1.500 m² an, für einen Verbrauchermarkt. Fachmarkt-, Baumarkt- oder SB-Warenhausinvestments liegen noch deutlich darüber. Im innerstädtischen Bereich bietet sich zusätzliche Sicherheit durch den Fokus auf 1A-Lagen oder zentrale, belebte Stadtteillagen. Die Standorte sollten eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichende PKW-Stellplätze aufweisen.

Baunutzungsordnung schützt im außerörtlichen Bereich

Mit dem Ziel, den Kaufkraftabflüssen aus den Innenstädten entgegenzuwirken, ist die Entwicklung von neuen großflächigen Einzelhandelsimmobilien mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² außerhalb innerstädtischer Kerngebiete in Deutschland gesetzlich stark reglementiert. Entsprechend der gültigen Baunutzungsverordnung dürfen diese nur auf speziell ausgewiesenen Sonderflächen errichtet werden. Die restriktive Genehmigungspraxis der Städte und Gemeinden stellt in der Praxis einen wirksamen Wettbewerbsschutz für existierende Standorte dar. So werden kaum noch neue Immobilienprojekte genehmigt, die in Wettbewerb zu den bestehenden Immobilien treten könnten.

Güter des täglichen Bedarfs bieten robuste Nachfrage

Die Hahn Gruppe präferiert Handelsimmobilien mit einer starken Versorgungsorientierung. Dies sind beispielsweise Fachmarktzentren mit einem großen Anteil an Waren des täglichen Bedarfs, d. h. Lebensmittel und Drogerieartikel. Zum einen ist die Konsumnachfrage hier sehr stabil und unterliegt nur geringen Schwankungen. Zum anderen werden in diesen Branchen nur zu einem geringen Anteil Waren online verkauft, aktuell sind dies gemäß den Zahlen des Einzelhandelsverbandes HDE gerade einmal 0,4 Prozent des Gesamtumsatzes. Branchenriesen wie EDEKA, REWE oder Kaufland setzen aufgrund der einfacheren Logistikkette und der Kunden-Convenience weit überwiegend auf den stationären Einzelhandel als Absatzform.

Stationäre Handelswelten im digitalen Wandel

Der Einzelhandel ist heute mehr denn je von Veränderungen geprägt. Die Rahmenbedingungen wandeln sich, und sie erfordern laufende Anpassungen der Akteure. Ob demografische Entwicklungen oder technologische Innovationen, jeder Einflussfaktor kann sowohl Chance als auch Bedrohung für den Einzelhandel darstellen. Es gibt nur wenige Branchen, in denen der Wettbewerb so intensiv geführt wird. Umso entscheidender ist es, dass sich jeder einzelne Händler mit einer gut durchdachten ganzheitlichen Strategie seine Marktanteile sichert bzw. diese ausbaut.

Digital ist mehr als nur E-Commerce

Das Schlagwort Digitalisierung bedeutet für den Einzelhandel weit mehr als nur Onlinehandel. Die komplette Prozesskette von Produzenten, Lieferanten, Dienstleistern, Händlern bis hin zum Kunden erfährt derzeit einen strukturellen Veränderungsprozess. Durch die digitalen Datenströme sind die globalen Märkte insgesamt viel transparenter geworden, und die Verbraucher haben die Informationshoheit erlangt. Der Kunde kann immer und überall einkaufen und verfügt online über sehr genaue Vergleichsmöglichkeiten zu Produkten und deren Preisen. Eine schnelle Warenverfügbarkeit und flexible Bezugsmöglichkeiten werden von den Konsumenten zunehmend erwartet. Für die stationären Einzelhändler, die seit Jahrzehnten nur ihr Ladenlokal als einzigen Vertriebskanal nutzen, bedeutet dies im Umkehrschluss, dass für sie die Notwendigkeit einer Multichanneling-Strategie wächst. Mittlerweile unterscheidet der Kunde gar nicht mehr bewusst zwischen den einzelnen Absatzkanälen, er wählt einfach die für sich komfortabelste Variante des Wareneinkaufs aus – z. B. die Bestellung per Mobiltelefon mit anschließender Lieferung nach Hause oder etwa Click & Collect, die Online-Bestellung mit anschließender Abholung im Ladengeschäft.

Die stationäre Verkaufsfläche verändert sich bereits zunehmend durch den Einsatz von Smartphones, Tablet-PCs oder digitalen Bildschirmen am Point of Sale. Die digitale Beschilderung ist eine moderne Art, um Werbe- und Informationsinhalte dem Betrachter spielerisch zu präsentieren. Aber auch Mobile Payment, digitale Bons und Kundenkarten sind digitale Themen, die derzeit von den Filialisten getestet werden. Die Beacon-Funktechnologie, mit deren Hilfe Informationen zum Produkt oder individualisierte Angebote auf das Smartphone des Kunden gesendet werden, ist eine weitere Innovation, die derzeit im stationären Einzelhandel erprobt wird. All diese digitalen Services erzeugen wiederum eine große Menge an Kundeninformationen, die vom Einzelhändler ausgewertet werden können – „Big Data“ ist der Fachbegriff hierfür. Erfolgreiche Händler machen von ihren Möglichkeiten im Rahmen der Gesetzgebung Gebrauch. So können sie ihren Service und die persönliche Kundenansprache entscheidend verbessern.

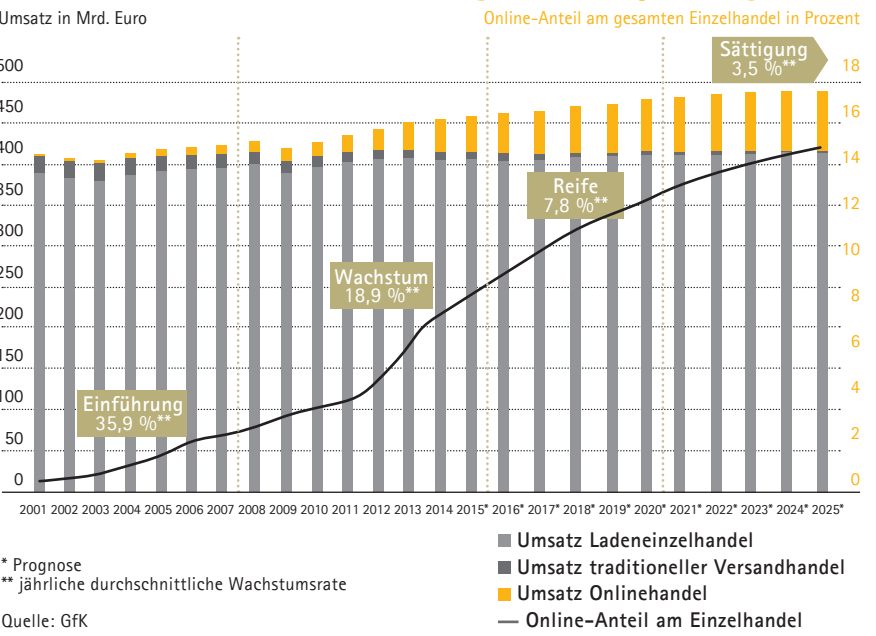
Lebensmittelhandel experimentiert ebenfalls

Im Lebensmitteleinzelhandel erfreuen sich besonders SB-Kassen immer größerer Beliebtheit, da hier der Faktor Convenience überzeugen kann. Self-Scanning-Terminals, als nächste Kassen-Generation, werden hierzulande erst in einigen SB-Warenhäusern von real,- ausprobiert. Ebenfalls noch in den Anfängen stehen gekühlte stationäre Boxen, in denen frische Lebensmittel vom Kunden eigenständig gelagert bzw. nach erfolgter Bestellung abgeholt werden können. REWE hat in einem entsprechenden Pilotprojekt im bayrischen Fürstenfeldbruck eine Anlage aufgestellt, bei der sich der Kunde unabhängig von den Öffnungszeiten oder vom Wochentag seine Bestellung aus der Abholstation herausnehmen kann. Die Zeit wird zeigen, inwieweit diese Systeme den stationären Einzelhandel ergänzen und den Einkauf weiter flexibilisieren können.



E-Commerce: Wachstumskurve flacht ab

Der Onlinehandel auf dem Weg zur Reifeprüfung



Der Wachstumstreiber E-Commerce verzeichnete im Jahre 2015 Umsatzsteigerungen von ca. 13 Prozent auf rd. 43 Mrd. Euro. Der Anteil des Onlinehandels am gesamten Einzelhandel könnte GfK-Prognosen zufolge im Jahr 2025 von heute 9 auf ca. 15 Prozent anwachsen. Im Zuge dessen werden zwar alle Einzelhandelssegmente in nächsten Jahren absolut gesehen weiter Umsatzanstiege verzeichnen, jedoch werden diese je Branche unterschiedlich stark ausfallen.

Unverkennbar ist, dass sich auch beim E-Commerce die Jahre der zweistelligen Umsatzzuwächse dem Ende zuneigen. Mit zunehmender Marktreife wird auch hier eine gewisse Marktsättigung eintreten, die gemäß GfK-Prognose in den nächsten 5–10 Jahren zu Wachstumsraten von nur noch 3–4 Prozent führen wird.

Asset Management als Innovationsmotor

Nicht nur der Handel sollte sich den Herausforderungen der Zukunft stellen, sondern auch die Immobilienmanager von Einzelhandelsimmobilien. Sie sollten frühzeitig Antworten auf die Frage finden, wie sie die klassischen stationären Handelsstandorte auch zukünftig erfolgreich managen können. Eine höhere vertragliche und bauliche Flexibilität sowie ein intensiver Dialog mit den Mietern sind wichtige Voraussetzungen, um Platz für innovative Veränderungen zu schaffen, die die Wettbewerbsposition sichern. Die Hahn Gruppe hat im Rahmen ihrer Asset-Management-Tätigkeit die Innovationsforschung sowie die Umsetzung von Innovationen institutionalisiert. In regelmäßigen Arbeitsrunden beschäftigt sie sich mit neuen Konzepten und lässt sie in einzelnen Centern erproben. Die durchgeführten Initiativen sind eine Investition in die Zukunft: Um die Aufenthaltsdauer und Aufenthaltsqualität für die Kunden zu erhöhen, wurde beispielsweise bereits in vielen gemanagten Objekten freies W-LAN als Standardservice integriert. Ergänzend dazu werden immer öfter Steckdosen an Sitzgelegenheiten mit integrierten Kabeln zum Aufladen des Mobiltelefons angeboten. Unter dem Mobilitätsaspekt werden zudem Elektrotankstellen und neue Parksysteme getestet.

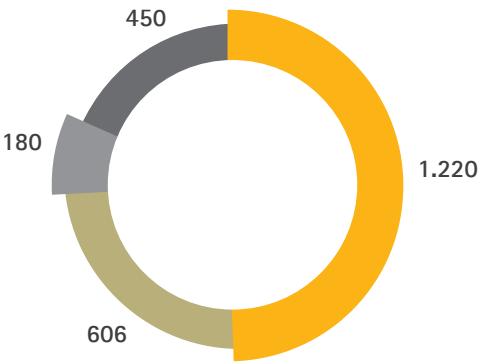
Zukunft des großflächigen Einzelhandels bleibt stationär

Die von der Hahn Gruppe gemanagten großflächigen Handelsimmobilien bieten für jede Art von Innovation viel Spielraum. Sie können sich die Chancen der Digitalisierung zunutze machen, um den Einkaufskomfort und die Aufenthaltsqualität für die Kunden weiter zu verbessern. Die lebensmittel- und fachmarktorientierten Mieter des großflächigen Einzelhandels sind von der Konkurrenz des E-Commerce interessanterweise weniger betroffen. Mit ihrer örtlichen Nähe zum Verbraucher, den stark preisorientierten und kleinteiligen Warensortimenten sowie der für Lebensmittel aufwendigen Logistik hat der Onlinehandel es schwer, in diesem Segment Fuß zu fassen. So liegen bei Lebensmitteln die Anteile des Onlinehandels bei nur rund einem Prozent. Damit die starke Stellung des stationären Handels hier auch zukünftig gewahrt bleibt, bedarf es aber auch in Zukunft fortlaufender Innovationsoffensiven.

Investment Management mit Immobilienfonds

Die Hahn Gruppe konzipiert und managt Immobilien-Investmentvermögen für private und institutionelle Anleger. Die vermögenden Privatkunden der Hahn Gruppe investieren seit über drei Jahrzehnten in Publikumsfonds der Marke Pluswertfonds. Seit rund zehn Jahren bietet die Hahn Gruppe zudem auch Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen, Family Offices und weiteren semi-professionellen bzw. institutionellen Investoren die Möglichkeit, in Immobilienfonds oder Sondervermögen der Hahn Gruppe zu investieren. Hierfür steht eine Vielzahl von Beteiligungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Investorengruppen
(Aufteilung nach Investitionsvolumen)



- Privatanleger
- HAHN FCP
- Spezial-AIF
- MEAG und weitere Dritte

Regulierte Anlageprodukte mit hoher Transparenz

Im Jahr 2013 wurde mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAG) ein gesetzlicher Rahmen für die Auflage und das Management von Investmentvermögen geschaffen. Das Ziel dieser Regulierung bestand darin, den Anlegern eine größere Transparenz und mehr Anlegerschutz zu bieten. Dieses Ziel wurde ohne Zweifel erreicht, weshalb die Hahn Gruppe bei der Einführung neuer Investmentprodukte konsequent auf die neuen regulierten Alternativen Investmentfonds (AIF) setzt.

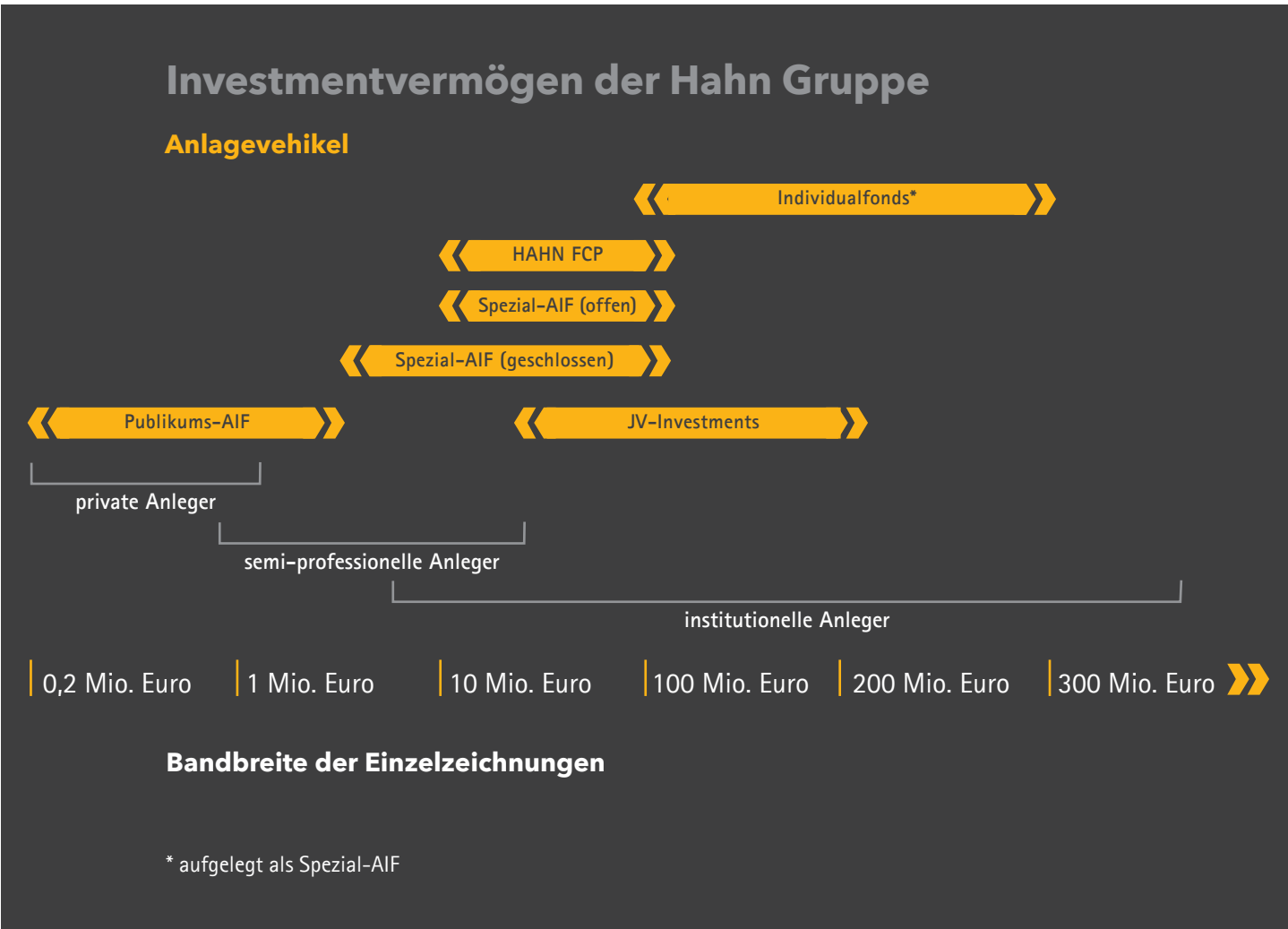
Die eigene AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) ist seit 2014 BaFin-lizenziert und verfügt über die Erlaubnis zur Auflage und zum Vertrieb von geschlossenen Publikums- und Spezial-Alternativen Investmentfonds (AIF). Im Februar 2016 hat die BaFin einer Erlaubniserweiterung auf offene inländische Spezial-AIFs zugestimmt.

Kompetent in der Strukturierung und Konzeption

Die Möglichkeiten, ein Investment zu strukturieren, sind vielfältig. Die Hahn Gruppe verfügt wie kaum ein zweiter Investment Manager über die erforderlichen Kompetenzen, um für ihre Investoren nachhaltig ertragsstarke Investments zu konzipieren – vom großen Fonds mit mehreren hundert Zeichnern über den Individualfonds bis hin zum Joint-Venture-Investment. Unsere Fondsexperten stellen die Risikoklassen, Fondslaufzeiten und Fremdkapitalquoten individuell auf die Investmentziele der Investorenzielgruppe ab.

Werthaltig investieren

Im Mittelpunkt der Investmententscheidung steht immer das Asset, die Immobilie. Die ausschließliche Spezialisierung der Hahn Gruppe ist die Handelsimmobilie. Wir sind von ihrer langfristigen Investmentqualität sowie ihrem attraktiven Rendite-Risiko-Verhältnis überzeugt und fühlen uns durch die historische Wertentwicklung dieser Assetklasse bestätigt. Unsere Investoren profitieren davon und wissen einen Asset Manager an ihrer Seite, der durch seine fokussierte Kompetenz die Performance ihrer Anlage optimiert.



Verwaltetes Immobilienvermögen

Die Hahn Gruppe verwaltete zum Jahresende 2015 an über 150 Standorten ein Immobilienvermögen von rund 2,5 Mrd. Euro für ihre Investoren. Rund 1,6 Mio. m² Mietfläche erwirtschaften ein jährliches Mietvolumen von weit über 160 Mio. Euro.

2,45 Mrd.

Euro verwaltete die Hahn Gruppe zum Jahresende 2015 für ihre Investoren.

55 %

der Mietverträge laufen 8 Jahre oder länger.

166 Mio.

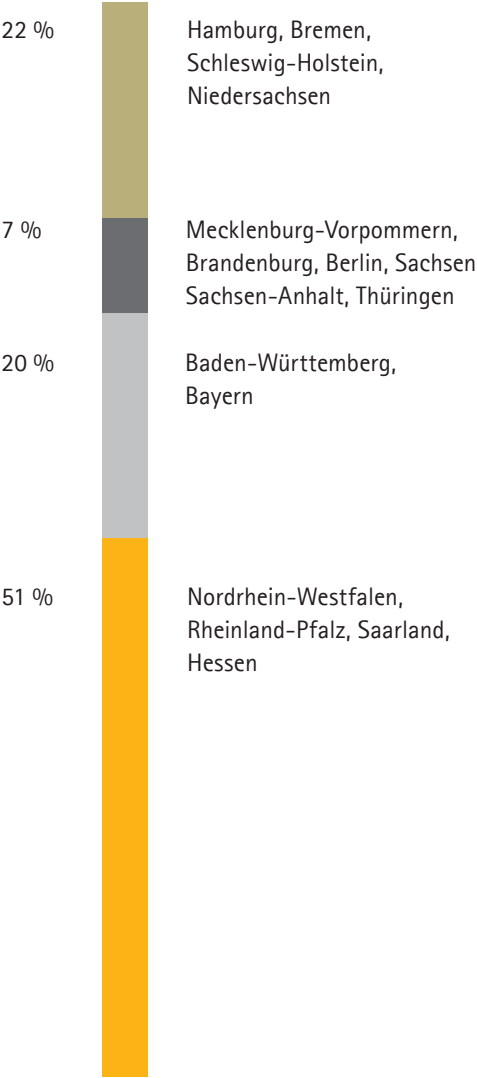
Euro Mietvolumen generieren unsere Standorte jährlich.

Kennzahlen Immobilienportfolio

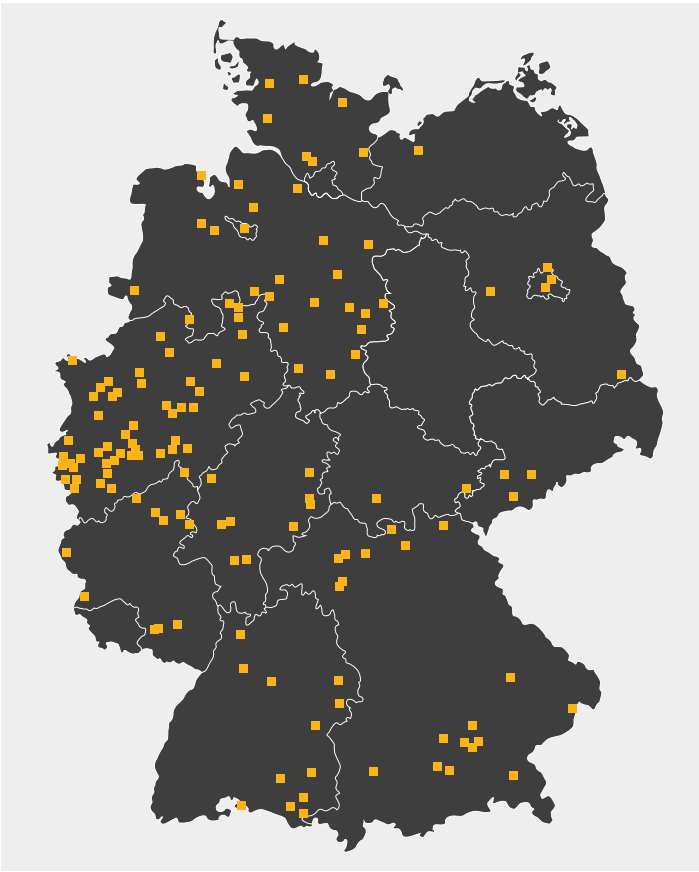
	2015	2014	2013	2012
Verwaltete Mietfläche in Mio. m²	1,568	1,491	1,528	1,451
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	166,1	157,3	164,9	159,2
Immobilienstandorte	154	144	154	150
Assets under Management in Mrd. Euro	2,45	2,35	2,40	2,30
Vermietungsquote* in %	96,5	96,7	97,7	98,4
Vermietungsleistung in m²	150.000	193.000	169.000	136.000

* bezogen auf alle Objekte im Asset Management

Unterteilung Immobilienportfolio 2015 (Basis Mietvolumen)



Standortkarte

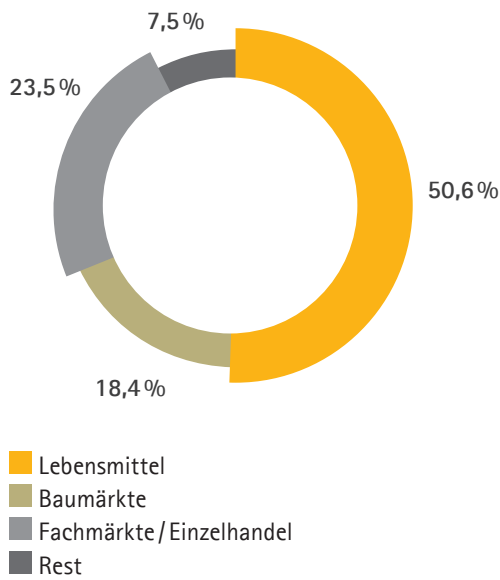


Einzelhandelsimmobilien sind eine beliebte Nutzungsart im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien. Das hat gute Gründe. Insbesondere langfristig orientierte Investoren versprechen sich davon eine werthaltige Anlage mit stabilen und langfristig gesicherten Ausschüttungen.

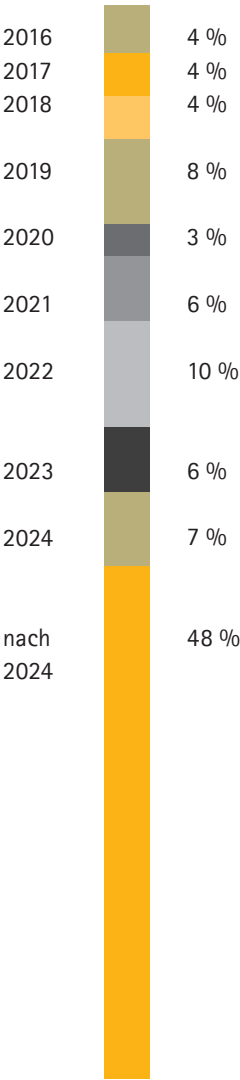
Verwaltete Objekte insgesamt 2015: 154

- 12 Baden-Württemberg
- 19 Bayern
- 2 Berlin
- 3 Brandenburg
- 1 Bremen
- 0 Hamburg
- 9 Hessen
- 1 Mecklenburg-Vorpommern
- 22 Niedersachsen
- 54 Nordrhein-Westfalen
- 10 Rheinland-Pfalz
- 0 Saarland
- 3 Sachsen
- 0 Sachsen-Anhalt
- 7 Schleswig-Holstein
- 2 Thüringen

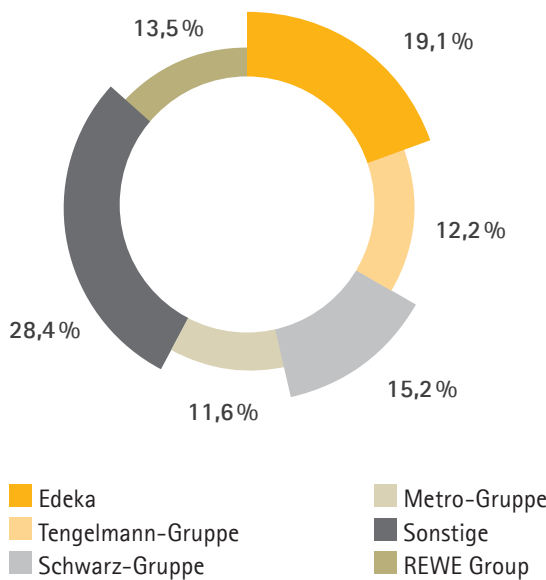
Branchenaufteilung Mieter (Basis Mieterträge)



Mietauslauf Immobilienportfolio 2015 (Basis Mietvolumen)



Mieterportfolio (Basis Mietfläche)



Die großen Hauptmieter setzen sich überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen zusammen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Diese großen Konzerne verfügen grundsätzlich über eine sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von über 10 Jahren ein. Die Vermietungsquote lag zum 31. Dezember 2015 bei rund 97 Prozent.

Bedeutende Immobilienstandorte der Hahn-Anlageobjekte – Auszug

Objektname	Objekttyp	Mietfläche (m²)	Vermietungsquote	Baujahr / letztes Refurbishment	Grundstücksfläche (m²)	Zugang	Investitionsvolumen in Mio. €
Friedrichshafen Bodensee-Center	Fachmarktzentrum	40.000	100 %	2003	64.700	2003	50-60
Fulda Kaiserwiesen	Fachmarktzentrum	36.000	100 %	2004	93.900	2004	50-60
Nordhorn Rawe-Ring-Center	Fachmarktzentrum	24.000	99 %	2007	50.000	2008	40-50
Dietzenbach Rathaus Center	Fachmarktzentrum	22.000	98 %	2007	28.000	2008	50-60
Regensburg ALEX-Center	Fachmarktzentrum	22.000	100 %	2007	27.900	2011	40-50
Oberhausen Sterkrader Tor	Fachmarktzentrum	20.000	100 %	2007	51.100	2005	30-40
München Life	Fachmarktzentrum	8.000	100 %	2009	10.200	2014	30-40
Fürth Phönix Center	Fachmarktzentrum	20.000	100 %	2000 / 2011	38.000	2015	30-40
Wedel Welau Arcaden	Fachmarktzentrum	10.000	100 %	2007 / 2010	12.600	2015	25-35



Friedrichshafen Bodensee-Center



Fulda Kaiserwiesen



Nordhorn Rawe-Ring-Center



München Life



Wedel Welau Arcaden

Die Hahn Gruppe

Der Konzernlagebericht

Der Konzernabschluss

**Zusammenfassung der Geschäftsentwicklung
des Konzerns sowie der Chancen und Risiken**

Unsere Segmente

Neugeschäft

Akquisition, Platzierung,
Revitalisierung und Projekt-
entwicklung

Bestandsmanagement

Portfolio Management,
Fonds, Asset und Property
Management, Risiko Management

Beteiligungen

Beteiligungen an aufgelegten
Immobilienfonds und Joint-
Venture-Portfolios





Grundlagen des Konzerns

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

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

Mit Ablauf des 18. Februar 2015 wurde der von der Gesellschaft beantragte Widerruf der Zulassung ihrer Aktien zum regulierten Markt (General Standard) gemäß § 39 Abs. 2 BörsG i.V.m. § 46 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und § 46 Abs. 2 Satz 3 BörsO der Frankfurter Wertpapierbörse wirksam. Ab diesem Zeitpunkt können die Aktien nicht mehr am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden. Somit gilt die Gesellschaft seit Einstellung der Börsennotierung auch nicht mehr als kapitalmarktorientiert im Sinne des § 264d HGB. Informationen über die Konzernstruktur des Konzerns werden unter VI. dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe VIII. [26], VIII. [35] sowie X.1. dargestellt.

Die immobiliennahen Tätigkeiten der Gruppe reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien der Nutzungsart großflächiger Einzelhandel. Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen decken die Konzeption, die Strukturierung und die Vermarktung von immobilienbasierten Fonds- und Anlageprodukten gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ab. Die Hahn Gruppe übernimmt in Ergänzung das Portfolio bzw. Fonds Management und die Anlegerbetreuung für die aufgelegten Investmentprodukte. Darüber hinaus beteiligt sich der Konzern an aufgelegten Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenkongruenz 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 und Informationstechnik. Unter dem Dach der Holding sind derzeit drei operative Tochtergesellschaften angesiedelt, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH sowie die HAHN Fonds Invest GmbH. Die Aufgabenbereiche der Tochtergesellschaften lassen sich den jeweiligen Berichtssegmenten zuordnen. Ende des Geschäftsjahres wurde die in 2015 neugegründete German Retail Property Management GmbH als ein künftig weiteres operatives Unternehmen mit in die Hahn Gruppe eingebunden. Die Anteile der operativen Tochtergesellschaften werden jeweils vollständig von der Hahn AG gehalten.

Die Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIFs. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio Management und das Risiko Management von Investmentvermögen zuständig. Die DeWert hat im Jahr 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB erhalten. Mit Datum vom 26. Februar 2016 wurde die Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIFs mit festen Anlagebedingungen durch die BaFin bestätigt.

Die Tochtergesellschaft HAHN Fonds und Asset Management GmbH bündelt die Fonds- und Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Das Fonds Management beinhaltet die Administration und Steuerung der Investmentvehikel. Zum Immobilien Management zählen Asset-Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise die Vermietungsaktivitäten, das Center Management, die Anlegerbetreuung sowie auch das technische und kaufmännische Property Management. Die beiden letztgenannten Bereiche werden ab dem Geschäftsjahr 2016 durch die zu diesem Zweck neugegründete German Retail Property Management GmbH abgedeckt und hinsichtlich der Wertschöpfungskette ausgebaut.

Die Akquisition von Handelsimmobilien für die einzelnen Investmentvehikel bzw. Joint Ventures ist Unternehmensgegenstand der Tochtergesellschaft HAHN Fonds Invest GmbH. Ein weiterer Geschäftszweck ist die Revitalisierung bzw. die Neuentwicklung von Immobilien.

Neben den genannten Gesellschaften existieren weitere Tochtergesellschaften, die im Konzernanhang aufgeführt werden. Insbesondere zählen dazu die HAHN Beteiligungsholding GmbH, die HAHN Beteiligungs-holding II GmbH sowie die ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH. Die Holding Gesellschaften HAHN Beteiligungsholding GmbH und HAHN Beteiligungsholding II GmbH halten diverse Anteile an geschlossenen Immobilienfonds bzw. Co-Investments, wohingegen die ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH sich weitgehend mittels strategischer Anteile an geschlossenen Immobilienfonds beteiligt.

Berichtssegmente

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

Konzernstrategie und Steuerung

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, das verwaltete Immobilienvermögen kontinuierlich auszubauen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementerträgen darstellt. Durch den Ausbau der eigenen Beteiligungen eröffnet sich der Zugang zu zusätzlichen Erlösen aus der Vermietung und der Wertoptimierung von Immobilien. Das interne Steuerungssystem der Hahn Gruppe basiert auf Kennzahlen, die aus einer mehrjährigen, fortlaufend adjustierten Unternehmensplanung abgeleitet werden. Die Planung umfasst die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wie auch nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Neben den Managementgebühren, dem Rohertrag und dem EBIT zählen das Immobilien-Transaktions- und das Platzierungsvolumen zu den wichtigsten Steuerungsgrößen. Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung wird der Vorstand über Planabweichungen frühzeitig informiert, um geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung zu ergreifen. Um auftretende Risiken ebenfalls frühzeitig zu erkennen, ist das interne Kontroll- und Risikomanagement der Hahn Gruppe als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem der Hahn Gruppe eingebunden. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind jeweils in einem Handbuch niedergelegt, das fortlaufend aktualisiert wird.

Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Als Immobilien- und Finanzdienstleistungsunternehmen betreibt die Hahn Gruppe keine Forschungs- und Entwicklungsarbeit, die mit produzierenden Unternehmen vergleichbar wäre. Die Berichterstattung zu diesem Themenbereich entfällt deshalb.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im vergangenen Jahr durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamts um erfreuliche 1,7 Prozent (Vorjahr: 1,6 Prozent). Der Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre (1,3 Prozent) wurde damit erneut übertroffen. Wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft waren die Konsumausgaben. Der private Konsum legte um 1,9 Prozent zu. Gestützt wurde die Kauflust der Verbraucher durch eine gestiegene Beschäftigung sowie höhere Löhne und Gehälter. Einen positiven Effekt hatte auch die Einführung des Mindestlohns. Bei den staatlichen Konsumausgaben war ein Anstieg von 2,8 Prozent zu verzeichnen. Die Unternehmensinvestitionen legten ebenfalls ordentlich zu, wohingegen der Wachstumsbeitrag des Exports vergleichsweise gering ausfiel. Der Außenbeitrag, die Differenz zwischen Exporten und Importen, lag bei lediglich plus 0,2 Prozent.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich in 2015 sehr robust. Die Wirtschaftsleistung wurde erstmals von mehr als 43 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts waren im Jahr 2015 rund 329 000 Personen bzw. 0,8 Prozent mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit fort. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende 2015 mit 6,1 Prozent um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Diese positiven Zahlen spiegeln sich auch im GfK-Konsumklimaindex wider, der auf Jahressicht weiter zulegen konnte. Insbesondere die Einkommenserwartungen der Befragten erhöhten sich deutlich gegenüber dem Vorjahr.

Der deutsche Einzelhandel profitierte von der guten Verbraucherstimmung und den höheren Konsumausgaben. So setzte der Einzelhandel preisbereinigt 2,7 Prozent mehr um als in der Vorjahresperiode (nominal 2,8 Prozent). Damit konnte der deutsche Einzelhandel das sechste Jahr in Folge Umsatzsteigerungen verbuchen. In 2015 war der preisbereinigte Umsatzzuwachs so hoch wie seit 12 Jahren nicht mehr. Der Lebensmitteleinzelhandel erhöhte seinen Umsatz um 2,9 Prozent (real 2,3 Prozent). Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich erneut besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Bei Nicht-Lebensmitteln war sowohl real als auch nominal ein Umsatzanstieg von 3,0 Prozent zu verzeichnen. Die wachstumsstärksten stationären Branchen waren der Handel mit kosmetischen und medizinischen Produkten, Möbel, Haushaltsgeräte und Baubedarf sowie der sonstige Einzelhandel. Der Internet- und Versandhandel legte um 9,2 Prozent zu.

Der Einzelhandelsvermietungsmarkt in Deutschlands Innenstädten zeigte sich gemäß den Berechnungen des Investmentmaklers JLL in 2015 weiterhin sehr robust. Die vermittelte Mietfläche lag mit 524.700 m² rund 10 Prozent unter dem Vorjahreswert, allerdings konnte die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse um rund 8 Prozent auf den höchsten Wert der vergangenen fünf Jahre gesteigert werden. Die Textilbranche stellte mit 37 Prozent einen Großteil der neuen Mieter. Auf Rang 2, mit einem Anteil von 22 Prozent, folgten Mieter aus der Branche Gastronomie/Food, vor der Branche Gesundheit/Beauty, die einen Anteil von rund 10 Prozent verzeichnen konnte. Bei Letzterer kamen die wichtigsten Impulse von den drei großen Drogeriemarktketten, die rund 60 Prozent der umgesetzten Fläche auf sich vereinen konnten.

Inländischer Immobilieninvestmentmarkt

In 2015 wurden gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 55,2 Mrd. Euro im Gewerbeimmobilienmarkt getätigt (Vorjahr: 39,8 Mrd. Euro). Dies ist bereits das sechste Jahr in Folge, in dem es zu einem Anstieg kam. Der deutsche Immobilienmarkt bestätigt damit seine große Bedeutung als wichtiger weltweiter Investitionsstandort. Besonders stark zog das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien an. Im Verlauf des Jahres 2015 wurden insgesamt rund 18,1 Mrd. Euro in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert (Vorjahr: 9,2 Mrd. Euro). Damit wurde im Jahr 2015 ein neues Rekordergebnis im deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt erreicht und das bisherige Allzeithoch des Jahres 2006 von 18 Mrd. Euro nochmals leicht übertroffen.

Der deutsche Markt für Einzelhandelsimmobilien profitierte weiterhin von starken Zuflüssen ausländischen Kapitals. Eine Vielzahl internationaler Akteure setzte großes Vertrauen in die Wertstabilität des deutschen Einzelhandelsmarktes. Daneben profitierten vor allem Investoren aus dem nordamerikanischen Raum von den Wechselkurseffekten im Hinblick auf den zuletzt schwächer tendierenden Euro. Mit Investitionen in Höhe von gut 10,1 Mrd. Euro hatten internationale Anleger – im Wesentlichen aus Kanada, den USA sowie aus Frankreich – mit 56 Prozent in den zurückliegenden zwölf Monaten einen deutlich höheren Anteil am Gesamtvolumen als im Vorjahr. Auch haben ausländische Investoren ihr absolutes Transaktionsvolumen gegenüber dem Jahr 2014 mit rund 4,5 Mrd. Euro mehr als verdoppelt.

Der größte Anteil der Einzelhandelsinvestments entfiel wie im Vorjahr auf Fachmärkte, Fachmarktzentren, Supermärkte und Discounter, in die im Jahr 2015 insgesamt rund 6,1 Mrd. Euro (Vorjahr: 3,8 Mrd. Euro) oder 34 Prozent des Gesamtvolumens investiert worden sind. Deutlich zulegen konnte im Vergleich mit dem Vorjahr auch der Handel mit innerstädtischen Geschäftshäusern. Insgesamt wurden mit knapp 6 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,6 Mrd. Euro) rund 33 Prozent des gesamten Einzelhandelsinvestmentvolumens in diese Anlageklasse investiert. Neben der hier maßgeblichen Übernahme der Kaufhof-Immobilien im zweiten Quartal trugen diverse Portfoliotransaktionen zu dem hohen Transaktionsvolumen bei. Das Segment der Shoppingcenter belegt mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 5,4 Mrd. Euro (Vorjahr: 2,7 Mrd. Euro) oder 30 Prozent den dritten Platz.

Die hohe Nachfrage bei einem sich verknappenden Angebot führte zu weiter sinkenden Anfangsrenditen. Bei erstklassigen Shoppingcentern in den Top-Märkten lagen diese zuletzt bei 4,10 Prozent. Vergleichbare Produkte in den prosperierenden Regionalzentren notierten zum Jahresende bei 4,80 Prozent. Die Spitzenrendite für moderne Fachmarktzentren gab gegenüber dem Vorjahr um 45 Basispunkte nach und betrug zuletzt 5,25 Prozent. Die Spitzenrendite für Fach- und Supermärkte lag zum Jahresende bei 6,25 Prozent und belief sich bei SB-Warenhäusern auf 5,70 Prozent. Geschäftshäuser in besten Innenstadtlagen der Top-6-Standorte verzeichneten eine durchschnittliche Nettoanfangsrendite von 3,87 Prozent.

Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen und Immobilien-Spezialfonds

Der Markt für KAGB-konforme geschlossene Investmentvermögen hat sich entsprechend unserer Marktbeobachtungen in 2015 uneinheitlich entwickelt. Bei den immobilienbasierten Sachwertprodukten war das Anlegerinteresse wie auch im Vorjahr sehr ausgeprägt. So wurden in dieser Assetklasse zahlreiche Alternative Investmentfonds neu aufgelegt und teilweise in kurzen Zeiträumen ausplatziert. Die gute Markteinschätzung betrifft nicht nur die Zielgruppe semi-professionelle und professionelle Anleger, sondern auch vermögende Privatinvestoren, die der regulierten Produktwelt zunehmend aufgeschlossen gegenüberstehen. Andererseits waren die Investoren grundsätzlich sehr selektiv: Alternative Assetklassen im Sachwertebereich – etwa erneuerbare Energien oder Schiffe – verzeichneten eine weniger starke Nachfrage. Die Branchenzahlen des Bundesverbands für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. (bsi) wie auch andere aussagekräftige Marktstatistiken lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor. Die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank spiegelt die zunehmende Bedeutung indirekter Immobilieninvestments der deutschen institutionellen Immobilieninvestoren wider. Die von Januar bis November 2015 getätigten Nettoinvestitionen in offene Immobilien-Spezialfonds lagen bei 7,4 Mrd. Euro. Damit konnten die Mittelzuflüsse aus der Vergleichsperiode des Vorjahrs (6,2 Mrd. Euro) um über 19 Prozent gesteigert werden. Das durch deutsche Spezialfonds verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich per Ende November 2015 gegenüber dem Jahresende 2014 um 16,2 Prozent auf 63,7 Mrd. Euro (im Vergleich ganz 2014: 54,8 Mrd. Euro).

Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die Hahn Gruppe profitierte in 2015 von einem weiterhin günstigen Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld. Die Mieternachfrage nach großflächigen Einzelhandelsimmobilien war sehr stabil und führte für die privaten und institutionellen Kunden zu überwiegend kontinuierlichen Mittelzuflüssen aus ihren Investmentbeteiligungen. Im Berichtsjahr konnten insbesondere für die bestehenden institutionellen Fondsvehikel zahlreiche Handelsimmobilien neu akquiriert werden. Das Immobilien-Transaktionsvolumen der Hahn Gruppe lag bei rund 360 Mio. Euro. Über 40 Prozent dieser Transaktionen waren auf Verkäufe zurückzuführen, da im dritten Quartal die Immobilien aus dem RREBO-Joint Venture im Rahmen eines Share Deals mit einem positiven Ergebniseffekt veräußert worden sind. Sehr erfolgreich entwickelte sich auch das Privatkundengeschäft. Hier wurden zwei regulierte Publikumsfonds neu aufgelegt, die beide in kürzester Zeit vollständig platziert werden konnten. Zu der guten Ergebnisentwicklung des Konzerns konnten alle Unternehmensbereiche signifikant beitragen. Die Segmente Neugeschäft, Bestandsmanagement und Beteiligungen erzielten jeweils ein positives operatives Ergebnis, das oberhalb des im Geschäftsbericht 2014 veröffentlichten Ergebniskorridors lag. Das Konzernergebnis nach Steuern entwickelte sich ebenfalls oberhalb des im Geschäftsbericht 2014 prognostizierten Ergebnisses, wobei der Abverkauf der Immobilien aus dem RREBO-JV in der Prognose nicht enthalten war.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage Konzern

Das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien ist im Geschäftsjahr 2015 von 3,2 Mio. Euro auf 4,4 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus Immobilien-Akquisitionen für institutionelle Vehikel sowie der Konzeption und vollständigen Platzierung von zwei Publikums-ALFs.

Die leicht rückläufige Entwicklung der Umsatzerlöse aus Managementgebühren um 0,6 Mio. Euro auf 12,7 Mio. Euro (Vorjahr: 13,3 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus projektbezogenen Asset-Managementgebühren, welche sich zwar um 1,0 Mio. Euro auf 2,9 Mio. Euro ermäßigten, jedoch weiterhin auf einem vergleichsweise hohen Niveau lagen. Der Rückgang konnte durch den Anstieg der nachhaltigen Portfolio-Managementgebühren um 0,5 Mio. Euro auf 0,6 Mio. Euro teilweise kompensiert werden. Dieser Zuwachs beruht weitgehend auf dem Ausbau des verwalteten Vermögens im institutionellen Bereich, das die Basis für nachhaltige Erlöse darstellt.

Die sonstigen Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus Mieten und Projektentwicklungsgebühren aus der Betreuung von Revitalisierungen. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 Mio. Euro auf 2,4 Mio. Euro resultiert weitgehend aus erhöhten Mieteinnahmen im Berichtsjahr, die aus der Haltephase von zwei Immobilien in Wedel und Trier ermöglicht wurden. Den Mieteinnahmen stehen die objektspezifischen Betriebskosten sowie die Immobilienfinanzierungskosten gegenüber.

Der Ergebnisbeitrag aus den Anteilen an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen besteht einerseits aus der bis Oktober 2015 zeitanteiligen Fortschreibung des Anteils am laufenden Ergebnis der Beteiligung am RREBO-JV in Höhe von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro) sowie andererseits aus dem Gewinn aufgrund des Abverkaufs dieser Beteiligung in Höhe von 1,0 Mio. Euro. Die Veräußerung hat im vierten Quartal 2015 stattgefunden. Das Abwicklungsdatum war der 30. Oktober 2015.

Der Anstieg der Erträge aus Ausschüttungen auf 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro) spiegelt den Anstieg der Co-Investments und den strategischen Zukauf von Minderheitsanteilen wider.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind, vergleichbar mit dem Vorjahr, bei 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) geblieben und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Der Rohertrag erhöhte sich im Konzern von 19,1 Mio. Euro um 20,9 Prozent auf 23,1 Mio. Euro, was weitgehend auf die oben dargestellten Komponenten zurückzuführen ist.

Der Personalaufwand im Konzern erhöhte sich um 8,6 Prozent auf 7,6 Mio. Euro (Vorjahr: 7,0 Mio. Euro). Dies ist zum einen auf den Anstieg der durchschnittlichen Anzahl der Mitarbeiter von 72 im Vorjahr auf 77 zurückzuführen, zum anderen resultiert diese Entwicklung aus den gestiegenen abgegrenzten Bonuszahlungen für Mitarbeiter und Vorstand. Der Personalaufbau geht einher mit der Erhöhung des zu verwalteten Vermögens und dem damit verbundenen erhöhten Aufwand für das Management und die Administration.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 0,3 Mio. Euro ist u. a. auf die Minderung der Rechts- und Beratungskosten um 1,0 Mio. Euro zurückzuführen, welche im Vorjahr aufgrund von Sonderaufwendungen im Zusammenhang mit der Organhaftungsklage geprägt waren. Der Anstieg der nicht abziehbaren Vorsteuern um 0,2 Mio. Euro, aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr erhöhten weitgehend umsatzsteuerbefreiten Platzierungstätigkeit, sowie höhere Kosten für EDV von 0,1 Mio. Euro schmälerten den Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen leicht.

Der Anstieg des Rohertrages um 4,0 Mio. Euro konnte weitgehend bis zu einer Erhöhung des Ergebnisses vor Finanzergebnis und Ertragsteuern um 3,7 Mio. Euro durch gestiegene Personalaufwendungen und geminderte sonstige Aufwendungen beibehalten werden.

Das Finanzergebnis in Höhe von -3,9 Mio. Euro (Vorjahr: -3,3 Mio. Euro) spiegelt gleichbleibende Finanzerträge von 0,2 Mio. Euro und erhöhte Finanzaufwendungen wider. Der Anstieg der Finanzaufwendungen ist im Wesentlichen auf die unterjährige Anbindung der Immobilien in Wedel sowie Trier für den Privatkundenvertrieb und die damit einhergehende Objektzwischenfinanzierung zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf 5,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,9 Mio. Euro). Das Konzernergebnis nach Steuern lag mit 4,9 Mio. Euro doppelt so hoch wie im Vorjahr.

Ertragslage Konzern in TEUR	2015	2014	2013
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	53.863	7.927	48.335
Buchwert der veräußerten Immobilien	-47.651	-4.759	-40.803
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-1.843	-8	-2.108
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	4.369	3.160	5.424
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	12.702	13.257	10.387
Sonstige Umsatzerlöse	2.396	1.016	1.435
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	2.943	2.664	2.460
Erträge aus Ausschüttungen	2.995	1.459	2.227
Sonstige betriebliche Erträge	786	547	2.870
Sonstiger Materialaufwand	-3.050	-2.973	-3.289
Rohertrag	23.141	19.130	21.514
Personalaufwand	-7.632	-6.993	-6.749
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.443	-5.714	-6.418
Abschreibungen	-314	-289	-270
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	9.752	6.134	8.078
Finanzergebnis	-3.912	-3.258	-4.815
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.840	2.876	3.263
Steuern	-962	-526	-615
Konzernergebnis	4.878	2.350	2.648

Ertragslage Segmente

Neugeschäft

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

Das Geschäftsjahr 2015 wurde stark durch die Immobilienakquisition für bereits etablierte Investmentvermögen und den Abruf von bereits eingeworbenem Eigenkapital geprägt. Die Investitionsvolumina mit Einzelhandelsimmobilien in diesem Bereich erhöhten sich um rund 14 Mio. Euro auf 174 Mio. Euro (Vorjahr: 160 Mio. Euro) und blieben damit auf einem konstant hohen Niveau.

Im institutionellen Fondsgeschäft wurden vier Akquisitionen für den von der LRI Invest S. A. verwalteten institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP getätigt. Dabei handelt es sich um den Erwerb von vier Fachmarktzentren in Fürth, Duisburg, Pfungstadt sowie Landshut. Das Investitionsvolumen der vier Immobilienobjekte belief sich auf rund 95 Mio. Euro. Das Brutto-Fondsvermögen lag zum Jahresende bei rd. 636 Mio. Euro, womit der HAHN FCP voll investiert ist. Das von Versicherungen, Stiftungen, Pensionskassen und anderen institutionellen Investoren gezeichnete Eigenkapital des institutionellen Vehikels belief sich per Ende Dezember 2015 auf 358,5 Mio. Euro.

Für den in 2014 aufgelegten Spezial-AIF HAHN PRIMUS konnten drei Immobilienobjekte akquiriert werden. Hierbei handelt es sich um den von Dritten erworbenen Standort in Marburg sowie die Objekte in Jülich und Haiger, die aus Privatkundenfonds der Hahn Gruppe akquiriert wurden. Der HAHN PRIMUS hat bei einem abgerufenen Eigenkapital zum Stichtag in Höhe von 55,7 Mio. Euro ein Immobilieninvestitionsvermögen von rund 114 Mio. Euro erreicht. Mit den bereits vorliegenden Zeichnungszusagen in Höhe von 60 Mio. Euro und der Erhöhung um weitere 20 Mio. Euro wird ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 160 Mio. Euro angestrebt.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr zwei Objekte für einen im Jahr 2015 für ein Versorgungswerk aufgelegten Spezial-AIF angebunden. Es handelt sich um die Standorte Friesoythe und Garbsen. Letzterer entstammt einem Privatkundenfonds der Hahn Gruppe. Von den zugesagten Eigenmitteln in Höhe von 100 Mio. Euro wurden zum Stichtag 42,2 Mio. Euro abgerufen und investiert. Das Zielvolumen der Investitionen des Vehikels liegt bei 200 Mio. Euro.

Das in der Segmentprognose angestrebte Neuinvestitionsvolumen von 250 Mio. Euro wurde durch die starke Investmentnachfrage am deutschen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt und die damit verbundene erschwerte Akquisition, bei unverändert strengen Anforderungen an die Investmentqualität, somit mit rd. 154 Mio. Euro nicht erreicht.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Investmentvermögen für den Publikumsbereich konzipiert und vollständig platziert. Das Investitionsvolumen belief sich auf 34 Mio. Euro bzw. 16 Mio. Euro. Die Jahresprognose von 60 Mio. Euro Investmentvolumen wurde demnach um 10 Mio. Euro unterschritten. Die Gründe liegen in der bereits aufgeführten Produktverfügbarkeit sowie dem hohen zeitlichen Vorlauf, der mit den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen bei der Auflage neuer Investmentprodukte einhergeht. Insgesamt hat die Hahn Gruppe im Geschäftsjahr 2015 rund 32 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) Eigenkapital bei Privatanlegern eingeworben.

Die transaktionsbereinigten Erlöse im Segment Neugeschäft erhöhten sich von 2,4 Mio. Euro auf fast 6,0 Mio. Euro. Der Anstieg liegt sowohl in dem im Vorjahr fehlenden margenträchtigen Platzierungsvolumen im Privatkundengeschäft als auch in der intensivierten Akquisitionstätigkeit im Immobilienbereich bei institutionellen Investmentvermögen begründet.

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern erhöhte sich somit gegenüber dem Vorjahr von -0,1 Mio. Euro auf 4,0 Mio. Euro, womit die im Geschäftsbericht 2014 avisierte Bandbreite von 2,3 bis 3,3 Mio. Euro deutlich übertroffen werden konnte.

Segment Neugeschäft in TEUR

	2015	2014
Transaktionsbereinigte Erlöse	5.974	2.410
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	4.022	-105

Bestandsmanagement

Im Segment Bestandsmanagement werden wiederkehrende und einmalige Erlöse aus dem Management des verwalteten Immobilienvermögens erzielt. Den größten Umsatzanteil hatten die Dienstleistungen Fonds, Property und Asset Management.

Der Ausbau des für institutionelle Investoren verwalteten Immobilienvermögens begünstigte einen weiteren Anstieg der nachhaltigen Managementenerlöse, vornehmlich im Bereich des Portfolio Managements. Ein erheblicher Anteil des Ergebnisanstiegs ist auf die sehr erfolgreichen Vermietungsaktivitäten zurückzuführen. So konnte das Asset Management insgesamt rund 150.000 m² Mietfläche neu- bzw. nachvermieten (Vorjahr: 193.000 m²). Einen bedeutenden Anteil an dieser überdurchschnittlich guten Vermietungsleistung hatte die vorzeitige und langfristige Verlängerung von mehreren Kaufland-Mietverträgen über insgesamt 45.000 m² Mietfläche. Das gute Vermietungsergebnis spiegelt die sehr stabile Flächennachfrage des großflächigen Einzelhandels wider.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren blieben auf einem weiterhin hohen und stabilen Niveau von 12,7 Mio. Euro bei 14,1 Mio. Euro im Vorjahr.

Das durch die Hahn Gruppe verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich zum Jahresende 2015 auf rund 2,45 Mrd. Euro. Die Anzahl der privaten Anleger, die zum Jahresende in mindestens einen Immobilienfonds der Hahn Gruppe investiert waren, stieg aufgrund der zwei neuen Emissionen im Privatkundenbereich auf 3.787 Anleger (Vorjahr: 3.676).

Die Vermietungsquote, berechnet für alle Immobilienobjekte, die sich bei der Hahn Gruppe im Asset Management befinden, lag zum Bilanzstichtag mit 96,5 Prozent auf dem hohen Niveau des Vorjahres (96,7 Prozent).

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern verringerte sich, und zwar aufgrund der im Vorjahr höheren Einmalgebühren aus Vermietungsaktivitäten um 0,7 Mio. Euro auf 5,9 Mio. Euro, womit das Segmentergebnis aber dennoch deutlich über der geplanten Bandbreite von 3,5 bis 4,5 Mio. Euro lag.

Management-Kennzahlen

	2015	2014
Vermietungsquote <i>in Prozent</i>	96,5	96,7
Verwaltete Mietfläche <i>in Mio. m²</i>	1,57	1,49
Verwaltetes Mietvolumen (Jahresmietzins) <i>in Mio. Euro</i>	157,20	157,20
Vermietungsleistung <i>in m²</i>	150.000	193.000
Betreutes Immobilienvermögen <i>in Mrd. Euro</i>	2,45	2,40
Anzahl private Anleger	3.787	3.676

Segment Bestandsgeschäft in TEUR

	2015	2014
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	12.702	14.139
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	5.912	6.600

Beteiligungen

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

Das Segment wurde in den vergangenen Geschäftsjahren stark durch die Erträge aus dem fortgeschriebenem At-Equity-Wert des RREBO-JV geprägt, das mit Wirkung zum Oktober 2015 an einen institutionellen Anleger veräußert worden ist. Es handelte sich hierbei um ein Einzelhandelsportfolio mit einem Immobilienvolumen von rd. 150 Mio. Euro. Das bis zur Veräußerung zeitanteilig fortgeschriebene Ergebnis belief sich auf 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro für das komplette Geschäftsjahr). Der Veräußerungsgewinn wurde durch den Veräußerungseffekt in Höhe von rd. 1,0 Mio. Euro zusätzlich positiv beeinflusst.

Die Zunahme der Erträge aus Ausschüttungen von rd. 1,5 Mio. Euro auf 3,0 Mio. Euro resultiert aus dem Ausbau der Co-Investments und Zugängen von strategischen Minderheitsbeteiligungen.

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern erhöhte sich aufgrund der beschriebenen Einflussfaktoren von 3,3 Mio. Euro auf 4,1 Mio. Euro und bewegt sich, bereinigt um den Veräußerungseffekt aus dem RREBO-JV, innerhalb der Bandbreite der im Geschäftsbericht 2014 aufgestellten Prognose von 2,5 bis 3,5 Mio. Euro.

Wesentliche Beteiligungen

Investitionsobjekt	Brutto-Fonds-vermögen	Netto-vermögen	Anzahl Immobilien	Risikoklasse	Hahn-Anteil
HAHN FCP	636 Mio. Euro	338 Mio. Euro	30	Core Plus	3,8 Prozent
MEAG GSS	271 Mio. Euro	170 Mio. Euro	13	Core	2,7 Prozent

Segment Beteiligungen in TEUR

	2015	2014
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	2.943	2.664
Erträge aus Ausschüttungen	2.995	1.459
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	4.124	3.314

Finanz- und Vermögenslage

Finanzlage

Bei einem Periodenergebnis von 4,9 Mio. Euro erzielte der Konzern im Geschäftsjahr einen (negativen) Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von –9,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro). Der negative Beitrag resultiert im Wesentlichen aus stichtagsnahen Erlösen aus Mietvermittlungen sowie der Abwicklung des Publikums-AIF in Trier, welche jeweils noch nicht zahlungswirksam erfasst werden konnten, sodass sich der Bestand der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte zum Stichtag erhöht hat. Weiterhin wurde der negative Cashflow durch die Tilgung diverser Darlehen in Höhe von rd. 3,7 Mio. Euro geprägt. Hierbei handelt es sich um Eigenkapitalzwischenfinanzierungen bei unterjährig für die Platzierung vorgesehenen Immobiliengesellschaften.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 23,2 Mio. Euro (Vorjahr: –2,7 Mio. Euro) beinhaltet im Wesentlichen den Zahlungseingang aufgrund des planmäßigen Abverkaufs der Beteiligungen am RREBO-JV in Höhe von rd. 32,0 Mio. Euro. Dieser ist teilweise durch Auszahlungen im Rahmen von Co-Investments oder aufgrund des Kaufs von Minderheitsanteilen (von in Summe 10,4 Mio. Euro) kompensiert worden. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Rückführung der teilweisen Fremdfinanzierung der Anteile an dem RREBO-JV von rd. 15,5 Mio. Euro.

Der Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet überwiegend Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2015 sind zweckbestimmte Mittel enthalten, die für die Zahlung des Kupons der Unternehmensanleihe zu verwenden sind. Der Stand des Kontos beläuft sich zum Stichtag auf 476 TEUR (Vorjahr: 1.090 TEUR) bei einer halbjährlichen Kuponzahlung von 625 TEUR. Verpfändete Ausschüttungen in Höhe von 750 TEUR wurden im Aufstellungszeitraum des Abschlusses vereinnahmt, sodass der Saldo den des Vorjahres übertrifft. Weiterhin ist ein Betrag von 416 TEUR aufgrund der Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe gebunden. Der Finanzmittelbestand betrug am Bilanzstichtag 11,8 Mio. Euro, nach 13,2 Mio. Euro zum Stichtag der Vorjahresperiode.

Kapitalflussrechnung in TEUR

	2015	2014
Periodenergebnis	4.878	2.350
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	–9.152	426
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	23.159	–2.654
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–15.406	3.139
Veränderung der liquiden Mittel	–1.398	911
Stand des Finanzmittelfonds	11.760	13.158

Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2015 verringerte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 13,1 Mio. Euro auf 90,5 Mio. Euro.

Bilanzverkürzend wirkte sich insbesondere der Verkauf des RREBO-JV aus. So war ein Rückgang bei den Finanzanlagen um rund 30 Mio. Euro sowie bei der korrespondierenden Finanzierung der Anteile um 15,5 Mio. Euro zu verzeichnen. Der Rückgang wurde durch die Erhöhung der Anteile an assoziierten Unternehmen sowie der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte durch weitere strategische Zukäufe von Anteilen an Immobilienfonds, die sich in der Verwaltung der Hahn Gruppe befinden, teilweise kompensiert.

Die Steigerung des Eigenkapitals resultiert weitgehend aus der Abbildung des laufenden Periodenergebnisses von rd. 4,9 Mio. Euro und belief sich zum Bilanzstichtag auf 40,5 Mio. Euro (Vorjahr: 35,2 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer verkürzten Bilanzsumme und gestiegenem Eigenkapital um 10,7 Prozent auf 44,7 Prozent (Vorjahr: 34,0 Prozent).

Aktiva	31.12.2015		31.12.2014	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielle Vermögenswerte	216	0,2	153	0,1
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	473	0,5	473	0,5
Sachanlagen, Finanzanlagen, sonstige langfristige Vermögenswerte und Vermögen	51.623	57,0	73.025	70,5
Vorräte	10.245	11,3	8.119	7,8
Forderungen und sonstige flüssige Mittel	27.981	31,0	21.791	21,1
Bilanzsumme	90.538	100,0	103.561	100,0

Passiva	31.12.2015		31.12.2014	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	40.458	44,7	35.178	34,0
Langfristige Schulden	35.843	39,6	34.975	33,8
Kurzfristige Schulden	14.237	15,7	33.408	32,2
Bilanzsumme	90.538	100,0	103.561	100,0

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

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

Kapitalstruktur

Eine solide Kapitalstruktur ist die Grundlage eines nachhaltigen Geschäftserfolges. Ziel ist eine ausreichende Mittelausstattung für die laufende operative Tätigkeit, die auch aus regelmäßigen Immobilienankäufen und Fondsplatzierungen besteht. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Jahresende 2014 um rund 15,0 Prozent auf 40,5 Mio. Euro erhöht. Der Anstieg begründet sich in der positiven Ertragslage. In Verbindung mit einer Bilanzverkürzung stieg die Eigenkapitalquote bemessen am Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital) auf 48,2 Prozent (Vorjahr: 36,4 Prozent).

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von mindestens 30 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 Mindestwert die notwendige Kapitalstärke, um unter Inkaufnahme einer vorübergehenden Bilanzverlängerung zusätzliche Ertragschancen wahrzunehmen.

	31.12.2015		31.12.2014	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	40.458	48,2	35.178	36,4
Langfristige Finanzschulden (inklusive Anleihe)	31.761	37,8	31.550	32,7
Kurzfristige Finanzschulden	11.735	14,0	29.826	30,9
Finanzschulden gesamt	43.496	51,8	61.376	63,6
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	83.954	100,0	96.554	100,0
Liquide Mittel	11.760	14,0	13.158	13,6

Die langfristigen Finanzschulden beinhalten überwiegend die Verbindlichkeiten aus der im Jahr 2012 emittierten, bis zum Jahr 2017 laufenden Hahn-Anleihe mit einem Nennwert von 20 Mio. Euro. Die langfristigen Finanzschulden bei Kreditinstituten beliefen sich auf 2,1 Mio. Euro, mit einer Laufzeit bis spätestens 2017. Weiterhin sind dort mittelfristige Verbindlichkeiten aufgrund von Verpflichtungen aus Finanzierungen durch Geschäftspartner in Höhe von 7 Mio. Euro ausgewiesen, die der Finanzierung des Kaufs von strategischen Fondsanteilen dienen.

Bei dem Rückgang der kurzfristigen Finanzschulden handelt es sich im Wesentlichen um die im November 2015 fällige Anteilsfinanzierung der Anteile am RREBO-JV in Höhe von 15 Mio. Euro sowie um diverse kurzfristige Zwischenfinanzierungen in Höhe von 6 Mio. Euro aufgrund des Kaufs einer Immobilie in Wedel, die im Juni 2015 platziert worden ist.

Die liquiden Mittel lagen bei 11,8 Mio. Euro, wovon rd. 0,9 Mio. Euro zum Bilanzstichtag zweckbestimmt sind. Hierbei handelt es sich um die im Rahmen der Anleihebegebung vertraglich verpfändeten, laufenden Ausschüttungen aus den als Sicherheit hinterlegten Anteilen, die für die halbjährlichen Kuponzahlungen in Höhe von 0,6 Mio. Euro gebunden sind. Darüber hinaus sind weitere liquide Mittel in Höhe von 0,4 Mio. Euro aufgrund aufsichtsrechtlicher Regelungen zweckbestimmt.

Zum Jahresende 2015 beliefen sich die Bürgschaften auf 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3,5 Mio. Euro). Diese dienen der Absicherung einzelner Engagements bei den Kreditinstituten.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Hahn Gruppe hat die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen genutzt, um im Geschäftsjahr 2015 die Ertrags-situ-ation deutlich zu verbessern. Der Konzern hat in den Segmenten Neugeschäft, Bestandsmanagement und Beteiligungen die selbst gesteckten Ertragsziele jeweils übertreffen können. Das Konzernergebnis nach Steuern lag aufgrund der verbesserten Ergebnissituation infolge der Veräußerung der Anteile an dem RREBO-JV über der im Konzernlagebericht des Vorjahres auf-gestellten Prognose.

Dank der Effizienzsteigerung der vergangenen Jahre und einem Ausbau des institutionellen Fondsgeschäfts wird ein zunehmend großer Anteil der laufenden Kosten durch wiederkehrende Erträge abgedeckt. Aufgrund des umfassenden Dienstleistungspekt-rums erreicht die Hahn Gruppe einen hohen Wertschöpfungsgrad und ist in der Lage, individuelle Leistungspakete für ihre Kun-den anzubieten. Der Konzern befindet sich in einer guten wirtschaftlichen Ausgangsposition, um bestehende und zukünftige Verpflichtungen zu erfüllen und seine strategischen Ziele zu erreichen.

Mitarbeiter

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

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

Im Geschäftsjahr 2015 waren durchschnittlich 77 aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) im Konzern tätig (Vorjahr: 72 Mit-arbeiter). Im vergangenen Jahr wurden zwei Auszubildende im Konzern beschäftigt.

Nachtragsbericht

Im Januar 2016 wurde der PWF 164 „Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ vollständig als Publikumsfonds platziert. Die durch die DeWert mit Schreiben vom 26. Januar 2015 bei der BaFin gestellte Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwal-tungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIFs mit festen Anla-gebedingungen wurde mit Schreiben vom 26. Februar 2016 durch die BaFin genehmigt. Im Februar 2016 wurde eine Immobilie in Bamberg erworben, die in das neue offene Investmentvehikel übergehen soll. Des Weiteren wurden Immobilien in Essen, Gummersbach, Langenselbold und Fürth für neue sowie bestehende Investmentvermögen erworben.

Die German Retail Property Management GmbH hat Anfang 2016 die Geschäftstätigkeit verstärkt aufgenommen. Um die Transaktionen im Bereich der strategischen Beteiligungen weiter voranzutreiben, wurde mit Eintragung im Handelsregister im Februar 2016, als 100%ige Enke-lin der Hahn AG, die ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Bergisch Gladbach gegründet. Mit Vertrag vom 3. März 2016 wurde durch Kauf von jeweils 80 Prozent der Anteile an der Gesell-schaft Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH, Oberhausen, sowie an der Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen, die Beherrschung durch die Hahn AG erlangt. Geschäftsgegenstand der beiden Gesellschaften sind immobiliennahe Dienstleistungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit Fokus auf Center-Management-Leistungen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 aus-gewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 14.914.139,00 Euro wie folgt zu verwenden: Ein Teilbetrag in Höhe von 3.250.357,50 Euro wird zur Ausschüttung einer Dividende von 0,25 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre verwendet. Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 11.663.781,50 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen. Nach dem Stichtag 31. Dezember 2015 sind darüber hinaus keine wei-teren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Chancenbericht

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

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unter-nehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2016 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebe-nen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte haben Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe. Der Ausblick 2016 basiert auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Ausblick des Lageberichts beschrieben.

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

Chancen durch Portfolioankäufe

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

Sollte sich der Zugang zu einem größeren attraktiv bewerteten Im-mobilienportfolio 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.

Chancen bei der Immobilienfinanzierung

Die Immobilienobjekte in unseren Fonds und Co-Investments sind teil-weise fremdfinanziert. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen und die Kreditprolongation sind eine wichtige Komponente der kurz- und mittelfristigen Planung. Unsere kurzfristigen Annahmen haben wir im Ausblick 2016 der Lagebericht-erstellung 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 ein-maligen Erträgen. Im Ausblick 2016 und in der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Im-mobilien unterstellt.

Sollte sich durch die Partnerschaft mit einem Investor oder Asset Ma-nager der Zugang zum Management bedeutender zusätzlicher Immo-bilienbestände ergeben, so würde dies zu einer positiven Planabwei-chung führen, die die Umsatz- und Ertragssituation langfristig positiv beeinflussen kann. Diese Art der Zusammenarbeit könnte beispielswei-se durch den Erhalt eines umfangreichen Management-Mandats für Dritte oder durch eine Joint-Venture-Kooperation erfolgen.

Risikobericht

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

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

Externe und interne Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiken

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

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Nachmieter vermittelbar sind. Die Hahn Gruppe verfügt über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko entgegenzusteuern. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des aktuellen Umfelds, das zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt hat. Die Fondsprodukte für private und institutionelle Anleger stehen im Wettbewerb mit einer großen Zahl alternativer Kapitalanlagen. Das Nachfrageverhalten der Anlegergruppen kann sich im Zeitablauf ändern und ist zudem von externen Einflüssen wie etwa dem allgemeinen Zinsniveau abhängig. Durch ihre Innovationsfähigkeit ist die Hahn Gruppe in der Lage, Fondsprodukte zu konzipieren, die auf die aktuelle Nachfragesituation zugeschnitten sind. In Verbindung mit unserer langjährig guten Marktposition und einem Ausbau unserer Vertriebsaktivitäten wirken wir möglichen Absatzrisiken entgegen.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die zentrale Abteilung Finanzierung erfasst und überwacht das Kreditrisiko der Hahn Gruppe sowie der Assets „under management“ fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für Ausfallrisiken genutzt werden kann. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Hahn Gruppe nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die zu zahlenden Kreditzinsen, die Finanzierungshöhe, die individuelle Kreditmarge der finanzierenden Bank, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über den Marktwert und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Hahn Gruppe bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Liquiditäts- und Kreditrisiken

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

Währungsrisiko

Die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns sind ausschließlich in Euro determiniert, und es liegen auf Konzernebene keine Währungsderivate vor.

Mietausfallrisiko

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

Risiken der Informationssicherheit

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

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

Im Vorjahr wurde die Position des Datenschutzbeauftragten auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen.

Personalrisiken

Weiterhin bauen wir unser Dienstleistungsgeschäft aus. Engagierte und in unserer Branche spezialisierte Mitarbeiter bzw. Führungskräfte sind daher ein zentraler Erfolgsfaktor für die Hahn Gruppe. Deshalb bestehen Risiken, solche Leistungsträger für vakante Stellen nicht zu finden oder sie nicht halten zu können. Wir positionieren uns als 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 teilweise davon ab, inwiefern es dauerhaft gelingt, das benötigte Fachpersonal zu integrieren und nachhaltig an die Unternehmen der Hahn Gruppe zu binden.

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.

Rechtssituation und regulatorische Risiken

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 entspricht.

Gegenwärtige bzw. zukünftige umweltrechtliche oder sonstige behördliche Bestimmungen bzw. deren Änderungen können operative Kosten der Objektgesellschaften steigern. Daraus könnten sich Prospekthaftungstatbestände ergeben, sofern rechtliche Verjährungszeiten noch greifen. Auf die Hahn Gruppe könnten auch Verpflichtungen aus Umweltverschmutzungen oder der Dekontamination von Objekten zukommen, die sie erworben hat oder noch erwirbt.

Die Haftpflichtversicherungen der Konzerngesellschaften umfassen auch Umweltrisiken. Die Deckungssummen werden vom Vorstand als angemessen und branchenüblich angesehen.

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. Zudem besteht durch die bestehende, eingeschränkte Vorsteuerabzugsfähigkeit von Aufwendungen des Konzerns das Risiko zunehmender, nicht abzugsberechtigter Umsätze.

Die inzwischen insolvente Baumarkt Hannover-Garbsen GbR, deren Gesellschaftsimmobilie u. a. an den inzwischen insolventen Mieter Praktiker Baumärkte vermietet war, hat vor dem Landgericht Köln gegenüber ihrem ehemaligen geschäftsführenden Gesellschafter Michael Hahn und ihrer ehemaligen Objektverwalterin, der HAHN Fonds und Asset Management GmbH, u. a. Klage auf Zahlung von 4,5 Mio. Euro nebst Zinsen erhoben. Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Klägerin bei einer rechtzeitigen Information über den Stand eines Bebauungsplanverfahrens seitens der Beklagten die Änderung des Baurechts und eine ihrer Ansicht nach damit verbundene Wertminderung der Gesellschaftsimmobilie hätte verhindern können. Mit Urteil vom 3. November 2015 wurde die Klage abgewiesen. Der Insolvenzverwalter legte gegen dieses Urteil die Berufung ein. Gestützt auf die Einschätzung der mit dem Rechtsstreit beauftragten Rechtsanwälte schätzen wir die Erfolgsaussichten der Klage als eher gering ein.

Am 22. Juli 2013 wurden die Anforderungen der Richtlinie der Europäischen Union über die Verwalter alternativer Investmentfonds („AIFMD“ oder „AIFM-Richtlinie“) in nationales Recht in Form der Novellierung des KAGBs umgesetzt. Im KAGB sind im Wesentlichen die geltenden Regularien für Manager offener und geschlossener Fonds enthalten, die insbesondere aus der AIFMD und OGAW-Richtlinie („Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren“) resultieren. Die Hahn Gruppe hatte vor dem Hintergrund der Umsetzung der neuen Regularien und der beabsichtigten Lizenzierung eine neue Gesellschaft gegründet. Die DeWert erhielt mit Schreiben vom 2. April 2014 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Mit Schreiben vom 26. Januar 2015 hat die DeWert einen Antrag auf Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIFs mit festen Anlagebedingungen bei der BaFin gestellt, dem die BaFin mit Schreiben vom 26. Februar 2016 entsprochen hat. Hinsichtlich der Neuregulierungen ist nur bedingt absehbar, wie die einzelnen Marktteilnehmer auf die Neuregelung reagieren werden und welche möglichen Risiken sich für die Hahn Gruppe begründen können.

Gesamtbewertung der Risikosituation

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der Eurokrise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Auswirkungen der Neuregelungen aufgrund der Umsetzung der AIFM-Richtlinie in das KAGB, Beschaffungs- und Absatzrisiken sowie die Personalrisiken.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Zusammenfassend betrachtet hat sich die Risikolage aufgrund der günstigeren Bilanzrelationen und des Abbaus von Risiken gegenüber der Vorjahresperiode weiterhin verbessert. Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken vor. Auch erwartet der Vorstand der Hahn Gruppe derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, die Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen. Sofern für einen Geschäftsvorfall keine eindeutige Regelung zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethode vorliegt, sind diejenigen Methoden zu wählen, die relevant, zuverlässig, neutral, vorsichtig und vollständig sind und die geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den wirtschaftlichen Gehalt zutreffend wiederzugeben. Folgende Quellen werden dabei zu Rate gezogen: 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.

Prognosebericht

Die deutsche Volkswirtschaft sollte den Wachstumskurs der letzten Jahre in 2016 fortsetzen können. So rechnen die Bundesregierung und der Internationale Währungsfonds mit einem preisbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,7 Prozent. Ein weiterer Beschäftigungsaufbau auf ein erneutes Rekordniveau sowie merkliche Einkommenssteigerungen bei den Arbeitnehmern sollten der deutschen Binnenwirtschaft wichtige Impulse geben. Für den Einzelhandel sind dies ideale Rahmenbedingungen. Der HDE prognostiziert einen nominalen Umsatzanstieg im Einzelhandel von ca. 2 Prozent. Die Geschäftserwartungen und das Konsumumfeld werden als positiv eingestuft.

Die Nachfrage nach deutschen Einzelhandelsimmobilien bei in- und ausländischen Investoren wird sich auch im Jahr 2016 fortsetzen, wobei die Produktverfügbarkeit, insbesondere bei Core-Immobilien, inzwischen zum limitierenden Faktor wird und Investoren verstärkt auf Einzelhandelsimmobilien mit Value-Add-Charakter ausweichen. Insgesamt ist für 2016 von einer fortgesetzten Dynamik und einem Investitionsvolumen etwa auf Vorjahresniveau auszugehen.

Beim Finanzierungsumfeld rechnet der Vorstand der Hahn AG mit weiterhin günstigen Bedingungen. Die Kreditvergabep Praxis der Finanzierungsbanken sollte aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank weiterhin großzügig bleiben. Die Europäische Zentralbank prognostiziert eine Inflationsrate von 1,0 Prozent. Das Zinsniveau und auch die Kreditmargen werden bei diesen Rahmenbedingungen für 2016 in etwa auf dem aktuell niedrigen Niveau erwartet.

Im Hinblick auf die Immobilieninvestmentmärkte rechnet der Investmentmakler CBRE mit einer Fortsetzung der hohen Investitionsdynamik. Die exzellenten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen machen den deutschen Markt auch zukünftig zu einem weltweit stark nachgefragten Investitionsstandort. Beim Transaktionsvolumen für den Markt der Einzelhandelsimmobilien erwartet CBRE, dass der hohe Wert aus 2015 (18,1 Mrd. Euro) wieder erreicht wird.

Der Vorstand der Hahn Gruppe rechnet damit, dass aufgrund der sehr niedrigen Verzinsung alternativer Investments und der hohen Volatilität an den Aktienmärkten das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilieninvestments konstant hoch bleiben wird.

Bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft aufgrund des oben beschriebenen Umfelds ebenfalls als positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Segment Neugeschäft

Im Segment Neugeschäft erwartet die Hahn Gruppe in 2016 im institutionellen Fondsgeschäft Neuinvestitionen mit einem Volumen von rd. 240 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird für bereits aufgelegte institutionelle Fonds der Hahn Gruppe erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt der Vorstand der Hahn Gruppe, in 2016 mindestens zwei Publikums-AIFs mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 50 Mio. Euro neu aufzulegen und zu platzieren.

Für das Jahr 2016 wird auf Basis dieser Annahmen ein EBIT zwischen 3,5 und 4,5 Mio. Euro erwartet.

Segment Bestandsmanagement

Der in der Vergangenheit erreichte kontinuierliche Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens ist die Basis für einen Anstieg der wiederkehrenden und einmaligen Managementerträge. Die Hahn Gruppe beabsichtigt auf Grundlage der angestrebten Neuinvestitionen eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre. Dies sollte sich weiterhin positiv auf die Fonds- und Immobilien-Managementerträge auswirken.

Der Vorstand rechnet für 2016 mit einem EBIT zwischen 4,5 und 5,5 Mio. Euro.

Segment Beteiligungen

Die Ertragsentwicklung im Segment Beteiligungen steht in Abhängigkeit von der zukünftigen Investitionsstrategie. Bei einer im Vergleich zum Bilanzstichtag unveränderten Zusammensetzung der Portfoliostruktur gehen wir – aufgrund des in 2015 erfolgten Verkaufs des RREBO-JV – von niedrigeren Erträgen aus den Immobilienfondsbeteiligungen bzw. Co-Investments aus.

Das EBIT in 2016 wird voraussichtlich innerhalb einer Bandbreite zwischen 2,0 und 3,0 Mio. Euro liegen. Aufgrund des Fremdfinanzierungsanteils in diesem Segment wird das EBT voraussichtlich zwischen 0,5 und 1,5 Mio. Euro liegen.

Konzern

Auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Segmente rechnet der Vorstand der Hahn AG mit einem Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen 3,0 und 4,0 Mio. Euro bewegen wird.

Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten

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

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich des Konzernrechnungslegungsprozesses

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

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

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

Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorgesetzten über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der (Konzern-)Rechnungslegung unterliegt einerseits der kaufmännischen Leitung, die die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert. Zwischen dem Vorstand und der kaufmännischen Leitung 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.

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, 30. März 2016

Der Vorstand

Michael Hahn
Vorsitzender

Thomas Kuhlmann
Stellvertreter

Die Hahn Gruppe

Der Konzernlagebericht

Der Konzernabschluss

Detaillierte Informationen zur Vermögens-,
Ertrags- und Finanzlage des Konzerns

Unsere Konzernstruktur

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

DeWert Deutsche
Wertinvestment
GmbH

HAHN Fonds
und Asset
Management GmbH

HAHN Fonds Invest
GmbH

HAHN Beteiligungs-
holding GmbH

German Retail
Property Management
GmbH

HAHN Beteiligungs-
holding II GmbH





Inhalt

69	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
70	Konzernbilanz
72	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
73	Konzernkapitalflussrechnung
74	Konzernanhang
74	I. Informationen zum Unternehmen
74	II. Rechnungslegungsmethoden
90	III. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen
92	IV. Geschäftssegmente
95	V. Kapitalsteuerung
96	VI. Konsolidierungskreis
102	VII. Erläuterungen zur Konzernergebnisrechnung
110	VIII. Erläuterungen zur Konzernbilanz
124	IX. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung
125	X. Sonstige Angaben
137	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers
138	Kurzfassung des Einzelabschlusses (HGB)
139	Mehrjahresübersicht
140	Glossar

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2015

in EUR	2015	2014	Anhang
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	53.863.970	7.927.493	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-47.651.226	-4.758.914	
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-1.843.411	-8.443	
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	4.369.333	3.160.136	[1]
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	12.702.200	13.256.940	[2]
Sonstige Umsatzerlöse	2.219.231	1.016.304	[3]
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	2.943.325	2.664.075	[4]
Erträge aus Ausschüttungen	2.994.811	1.458.836	[5]
Sonstige betriebliche Erträge	786.281	547.182	[6]
Sonstiger Materialaufwand	-2.874.233	-2.973.634	[7]
Personalaufwand	-7.632.172	-6.992.606	[8]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-314.119	-288.713	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.449.711	-5.714.127	[9]
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	9.744.946	6.134.393	
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fonds-ergebnissen	-30.914	-3.430	
Finanzerträge	238.859	187.937	[10]
Finanzaufwendungen	-4.120.256	-3.442.848	[11]
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.832.635	2.876.052	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-955.048	-525.587	[12]
Periodenergebnis	4.877.587	2.350.465	
Sonstiges Ergebnis*			[13]
Netto-Gewinne / Netto-Verluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	700.655	376.940	
Steuerliche Effekte auf Bestandteile des sonstigen Ergebnisses	-297.776	-120.338	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	402.879	256.602	
Gesamtergebnis	5.280.466	2.607.067	

* wird in Folgeperioden vollständig in das Periodenergebnis umgegliedert

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

in EUR	31.12.2015	31.12.2014	Anhang
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	727.072	657.310	[14]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	472.560	472.560	[15]
Immaterielle Vermögenswerte	215.686	153.007	[16]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	4.830.147	31.589.559	[17]
Forderungen gegen nahestehende Personen	1.686.159	2.237.667	[18]
Forderungen aus Ertragsteuern	46.041	91.730	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	41.849.740	35.449.440	[19]
Latente Steueransprüche	2.484.247	2.999.289	[20]
	52.311.652	73.650.562	
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte			
Vorratsimmobilien	2.779.403	2.779.403	[21]
Gesellschaftsanteile	6.582.681	4.102.886	[22]
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile	882.941	1.236.653	[23]
	10.245.025	8.118.942	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.015.416	2.266.574	[24]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	964.547	1.057.363	[25]
Forderungen aus Ertragsteuern	702.212	357.293	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.464.630	4.875.879	[26]
Sonstige übrige Vermögenswerte	74.470	76.879	
	16.221.275	8.633.988	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			
	11.760.168	13.158.005	[27]
	38.226.468	29.910.935	
	90.538.120	103.561.497	

in EUR	31.12.2015	31.12.2014	Anhang
Passiva			
Eigenkapital			[28]
Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430	
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622	
Gewinnrücklagen	19.174.723	13.894.653	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	40.457.775	35.177.705	
Fremdkapital			
Langfristige Schulden			
Unternehmensanleihe	20.091.228	19.976.958	[29]
Rückstellungen	767.425	564.560	[30]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.160.591	2.295.033	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	9.508.901	10.277.921	[32]
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.314.922	2.860.983	[20]
	35.843.067	35.975.455	
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	357.073	290.821	[33]
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	445.770	629.130	[34]
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	8.393	4.946	
Rückstellungen	1.030.741	871.118	[30]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	592	33.900	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	11.734.394	29.791.776	[35]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	378.779	231.461	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	281.536	555.185	[36]
	14.237.278	32.408.337	
	50.080.345	68.383.792	
	90.538.120	103.561.497	

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen				Konzern- eigen- kapital
			Satzungs- mäßige Gewinn- rücklagen	Neubewer- tungsrück- lagen	Andere Gewinn- rücklagen	Summe Gewinn- rücklagen	
Stand 1. Januar 2014	13.001	8.282	3.748	273	7.266	11.287	32.570
Periodenergebnis	0	0	0	0	2.350	2.350	2.350
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	257	0	257	257
Gesamtergebnis	0	0	0	257	2.350	2.607	2.607
Stand 31. Dezember 2014	13.001	8.282	3.748	530	9.616	13.894	35.177
Stand 1. Januar 2015	13.001	8.282	3.748	530	9.616	13.894	35.177
Periodenergebnis	0	0	0	0	4.878	4.878	4.878
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	403	0	403	403
Gesamtergebnis	0	0	0	403	4.878	5.280	5.280
Stand 31. Dezember 2015	13.001	8.282	3.748	932	14.494	19.175	40.458

Konzernkapitalflussrechnung

(Siehe zur weiteren Erläuterung die Ausführungen im Anhang unter IX.)

in TEUR	2015	2014
Periodenergebnis	4.878	2.350
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses auf die Netto-Cashflows		
Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	-1.900	-2.664
Erträge aus Ausschüttungen	-2.995	-1.459
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	27
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	314	289
Finanzerträge	-239	-187
Finanzaufwendungen	4.120	3.443
Tatsächliche Steueraufwendungen	284	273
Latente Steueraufwendungen	671	253
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	-385	-1.246
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	203	246
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Gesellschaftsanteile	-2.216	-1.386
Veränderungen der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	-3.292	6.645
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	-8.414	-4.702
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	-400	-1.429
Gezahlte Zinsen	-3.623	-2.589
Erhaltene Zinsen	239	188
Gezahlte Steuern	-648	-416
Erhaltene Steuern	220	1.331
Erhaltene Ausschüttungen	2.507	1.459
Mittelab- / -zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-10.586	426
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-185	-95
Auszahlungen für Sachanlagen	-262	-170
Einzahlungen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	31.959	30
Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-1.950	-47
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	624	1.312
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-5.592	-3.684
Mittelzu- / -abfluss aus der Investitionstätigkeit	24.593	-2.654
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	640	8.958
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	-16.045	-5.819
Mittelab- / -zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-15.406	3.139
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.398	911
Finanzmittelfonds 01.01.	13.158	12.247
Finanzmittelfonds 31.12	11.760	13.158

Konzernanhang der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2015

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 2015 wird am 30. März 2016 durch den Vorstand an den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (im Folgenden „Hahn AG“ oder „Gesellschaft“) mit Sitz in der Buddestraße 14, Bergisch Gladbach, ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen, dessen Aktien an der Frankfurter Börse bis zum Ablauf des 18. Februar 2015 öffentlich gehandelt wurden. Die Hahn Gruppe konzipiert und verwaltet Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Sie deckt als Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Marktsegment ab.

Mit Ablauf des 18. Februar 2015 wurde der von der Gesellschaft beantragte Widerruf der Zulassung ihrer Aktien zum regulierten Markt (General Standard) gemäß § 39 Abs. 2 BörsG i.V.m. § 46 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und § 46 Abs. 2 Satz 3 BörsO der Frankfurter Wertpapierbörse wirksam. Ab diesem Zeitpunkt können die Aktien nicht mehr am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden. Somit gilt die Gesellschaft seit Einstellung der Börsennotierung auch nicht mehr als kapitalmarkt-orientiert im Sinne des § 264d HGB. Informationen über die Konzernstruktur werden unter VI. dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe VIII [26], VIII. [35] sowie X.1. dargestellt.

II. Rechnungslegungsmethoden

1. Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe, Bergisch Gladbach, wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 3 HGB i.V.m. § 315 Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Anforderungen der am Abschlussstichtag geltenden IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und zu Handelszwecken gehaltene Gesellschaftsanteile sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet. Der Konzernabschluss enthält Vergleichsinformationen über die vorangegangene Berichtsperiode.

2. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Hahn AG, als oberstes Mutterunternehmen der Hahn Gruppe, und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2015.

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 vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann, und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

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

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

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

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 wurde, werden ab dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, in der Bilanz bzw. der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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

Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Verliert das Mutterunternehmen die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, so werden folgende Schritte durchgeführt:

- Ausbuchung der Vermögenswerte (einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert) und der Schulden des Tochterunternehmens,
- Ausbuchung des Buchwerts der Anteile ohne beherrschenden Einfluss an dem ehemaligen Tochterunternehmen,
- Ausbuchung der im Eigenkapital erfassten kumulierten Umrechnungsdifferenzen,
- Erfassung des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung,
- Erfassung des beizulegenden Zeitwerts der verbleibenden Beteiligung,
- Erfassung der Ergebnisüberschüsse bzw. -fehlbeträge im Periodenergebnis,
- Umgliederung der auf das Mutterunternehmen entfallenden Bestandteile des sonstigen Ergebnisses in das Periodenergebnis oder in die Gewinnrücklagen, wie es erforderlich wäre, wenn der Konzern die entsprechenden Vermögenswerte oder Schulden direkt veräußert hätte.

3. Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

3.1. 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 Anteile ohne beherrschenden Einfluss 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 ein Unternehmen, beurteilt er die geeignete Klassifizierung und Designation der finanziellen Vermögenswerte und übernommenen Schulden in Übereinstimmung mit den Vertragsbedingungen, wirtschaftlichen Gegebenheiten und am Erwerbszeitpunkt vorherrschenden Bedingungen. Dies beinhaltet auch eine Trennung der in Basisverträgen eingebetteten Derivate.

Bei sukzessiven Unternehmenszusammenschlüssen werden 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. Die vereinbarte bedingte Gegenleistung wird zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Eine als Vermögenswert oder Schuld klassifizierte bedingte Gegenleistung in Form eines in den Anwendungsbereich von IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung fallenden Finanzinstruments wird mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertänderungen werden gemäß IAS 39 entweder erfolgswirksam oder als Änderung des sonstigen Ergebnisses erfasst. Wenn die bedingte Gegenleistung nicht in den Anwendungsbereich von IAS 39 fällt, wird sie in Übereinstimmung mit dem einschlägigen IFRS bewertet. Eine als Eigenkapital klassifizierte bedingte Gegenleistung wird nicht neu bewertet, und die spätere Abgeltung wird im Eigenkapital erfasst.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der übertragenen Gesamtgegenleistung und des Betrags des Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. 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. Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens nach der Neube-

wertung immer noch die übertragene Gesamtgegenleistung, wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst.

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

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

3.2. Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens besitzen. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte Teilhabe an der Beherrschung über eine Vereinbarung, die nur dann besteht, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

Die Überlegungen, die zur Bestimmung des maßgeblichen Einflusses oder der gemeinschaftlichen Führung angestellt werden, sind mit denen vergleichbar, die zur Bestimmung der Beherrschung von Tochterunternehmen erforderlich sind.

Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen oder einem Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um Änderungen des Anteils

des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen. Der mit dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

Im Rahmen des Anteilserwerbs wird jeder Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten des Anteils und dem Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierten Vermögenswerte und Schulden des At-Equity-Unternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs als Ertrag in der Periode, in der der Anteil erworben wurde, erfasst.

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

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

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

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen Wertminderungsaufwand für seine Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, so wird die Höhe der Wertminderung als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen und dem Buchwert ermittelt und dann der Verlust als „Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ erfolgswirksam erfasst.

Bei Verlust des maßgeblichen Einflusses auf ein assoziiertes Unternehmen oder der gemeinschaftlichen Führung des Gemeinschaftsunternehmens bewertet der Konzern alle Anteile, die er am ehemaligen as-

soziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen behält, zum beizulegenden Zeitwert. Unterschiedsbeträge zwischen dem Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zum Zeitpunkt des Verlusts des maßgeblichen Einflusses oder der gemeinschaftlichen Führung und dem beizulegenden Zeitwert der behaltenen Anteile sowie den Veräußerungserlösen werden im Periodenergebnis erfasst. Der Buchwert zum Zeitpunkt der Veräußerung als auch die erhaltene Gegenleistung werden in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen und gesondert im Anhang erläutert.

3.3. Gemeinschaftliche Tätigkeit

Der Konzern bilanziert als gemeinschaftlich Tätiger in Bezug auf seinen Anteil an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit gemäß IFRS 11.20 wie folgt:

- Vermögenswerte, einschließlich des Anteils an gemeinschaftlich gehaltenen Vermögenswerten,
- Schulden, einschließlich des Anteils an jeglichen gemeinschaftlich eingegangenen Schulden,
- Erlöse aus dem Verkauf der Anteile am Produktionsergebnis der gemeinschaftlichen Tätigkeit,
- Anteil an den Erlösen aus dem Verkauf des Produktionsergebnisses durch die gemeinschaftliche Tätigkeit,
- Aufwendungen, einschließlich des Anteils an jeglichen gemeinschaftlich eingegangenen Aufwendungen.

Die in diesem Zusammenhang bestehenden anteiligen Zahlungsmittel werden nicht als solche in der Bilanz ausgewiesen, sondern als Sonstiger Vermögenswert. Es handelt sich hierbei um Zahlungsmittel mit Verfügungsbeschränkung, da die Hahn Gruppe nicht ohne Zustimmung des JV-Partners auf das Geld zugreifen kann.

3.4. 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 als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

3.5. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente und nicht-finanzielle Vermögenswerte, beispielsweise als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. 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, entweder auf dem:

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

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 Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen 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 die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen. 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 maßgeblicher, 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:

- Stufe 1 – in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise
- Stufe 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
- Stufe 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 der Anteilsbewertung von den Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie von den Gesellschaftsanteilen gehören der kaufmännische Leiter (u. a. verantwortlich für den Bereich Risikomanagement), der Leiter des Bestandsmanagements, der Leiter des Rechnungswesens 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 als Anteile in den finanziellen Vermögenswerten bilanziell abgebildet wird. Die Entscheidung, ob externe Wertgutachter beauftragt werden sollen, wird jährlich vom Bewertungsausschuss getroffen. Auswahlkriterien sind beispielsweise die Marktkenntnis, Reputation, Unabhängigkeit und die Einhaltung professioneller Standards. Der Bewertungsausschuss entscheidet nach Gesprächen mit den externen Wertgutachtern des Konzerns, welche Bewertungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind.

Der Bewertungsausschuss analysiert zu jedem Abschlussstichtag die Wertentwicklungen von Vermögenswerten und Schulden, 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 und jeder Schuld mit entsprechenden externen Quellen, um zu beurteilen, ob die jeweiligen Änderungen plausibel sind.

Wesentliche Bewertungsergebnisse werden durch den Bewertungsausschuss und die externen Wertgutachter hinsichtlich der wesentlichen Annahmen, die den Bewertungen zugrunde lagen, mit den Abschlussprüfern des Konzerns besprochen. Um die Angabepflichten über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat der Konzern Klassen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt. Nachfolgende Tabelle zeigt die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte des Konzerns nach Hierarchiestufen:

in TEUR	Zum 31. Dezember 2015 (zum 31. Dezember 2014)	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten				
a) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	473 (473)	0 (0)	0 (0)	473 (473)
b) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds - erfolgsneutrale Bewertung zum Zeitwert -	39.915 (33.614)	0 (0)	0 (0)	39.915 (33.614)
c) Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	6.583 (4.103)	0 (0)	0 (0)	6.583 (4.103)

Es werden keine Schuldpositionen des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert bemessen.

Die Sensitivitäten des Geschäftsjahres 2015 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:				Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
	Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite (Mittelwert)	-10 %	10 %
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	von 64 TEUR bis 3.490 TEUR (1.085 TEUR)	-1.301 TEUR	1.317 TEUR
		branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	von 13,00 bis 15,00 (13,23)	-1.301 TEUR	1.317 TEUR
		Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	von -1,3 % bis 94,1 % (40,49 %)	858 TEUR	-817 TEUR
Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen)	vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	von 260 TEUR bis 1.241 TEUR (750 TEUR)	-15 TEUR	15 TEUR
		branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	von 13,00 bis 13,50 (13,19)	-15 TEUR	15 TEUR
		Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	von 0,0 % bis 79,4 % (6,08 %)	10 TEUR	-10 TEUR

Die Sensitivitäten des Vorjahres 2014 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

				Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
	Bewertungs-verfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite (Mittelwert)	-10 %	10 %
Anteile an geschlossenen Immobilien-fonds	vereinfachtes Ertragswert-verfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Ein-zelhandelsimmobilie	von 64 TEUR bis 4.816 TEUR (1.096 TEUR)	-1.213 TEUR	1.213 TEUR
		branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	von 13,00 bis 13,50 (13,20)	-1.213 TEUR	1.213 TEUR
		Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	von -5,9 % bis 141,0 % (46,43 %)	827 TEUR	-827 TEUR
Gesellschafts-anteile (Vor-ratsvermögen)	vereinfachtes Ertragswert-verfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Ein-zelhandelsimmobilie	von 71 TEUR bis 260 TEUR (165 TEUR)	-100 TEUR	100 TEUR
		branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	von 13,00 bis 13,50 (13,09)	-100 TEUR	100 TEUR
		Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	von -5,9 % bis 73,4 % (3,75 %)	3 TEUR	-3 TEUR

3.6. Ertragsrealisierung

Erträge werden zu dem Zeitpunkt erfasst, an dem es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann, unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung oder zu beanspruchenden Gegenleistung unter Berücksichtigung vertraglich festgelegter Zahlungsbedingungen bewertet, wobei Steuern oder andere Abgaben unberücksichtigt bleiben. Der Konzern hat seine Geschäftsbeziehungen analysiert, um festzustellen, ob er als Auftraggeber oder Vermittler handelt. Der Konzern ist zu dem Schluss gekommen, dass er bei allen Umsatztransaktionen als Auftraggeber handelt, da er der Hauptverpflichtete bei allen Umsatztransaktionen ist, bei der Preisbildung über einen Handlungsspielraum verfügt und das Bestands- sowie das Kreditrisiko trägt.

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

Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

Leistungen im Zusammenhang mit dem Vertrieb von Fonds (Platzierung von Immobilienfonds) gelten bei Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger nach Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist als erbracht.

Aus Konzernsicht stellt die vollständige Veräußerung von Anteilen eines Tochterunternehmens (von Fondsgesellschaften/Immobilienfonds) eine entgeltliche Übertragung aller enthaltenen Vermögenswerte und Schulden dar. Mithin ist bei der Entkonsolidierung eine Einzelveräußerung zu unterstellen. Bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an Immobilienfonds werden demzufolge in Höhe der veräußerten Immobilienwerte Umsatzerlöse ausgewiesen. Die bei nicht vollständigem Verkauf der Anteile im Konzern verbleibenden und zum Fair Value zu bewertenden Anteile werden bei verbleibendem maßgeblichen Einfluss als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 erfasst, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des IFRS 5 gegeben sind. Sofern die verbleibenden Anteile keinen maßgeblichen Einfluss begründen, werden diese im Umlaufvermögen ausgewiesen. Aus einem Verkauf dieser Anteile in Folgeperioden wird in beiden Fällen kein Umsatz mehr erfasst.

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

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 Zeitwertes ertragswirksam erfasst, sofern durch die Hahn Gruppe eine identifizierbare Leistung erbracht wird und der Leistung direkte Kosten zugeordnet werden können.

Erträge aus Ausschüttungen

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

Mieterträge

Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen bei Vorratsimmobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst und unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Die Mieterlöse für Immobilienobjekte des Konsolidierungskreises enthalten Nettomieten und Mietnebenkosten.

Zinserträge/-aufwendungen

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

3.7. Steuern

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 (analog zu 2014) 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 Gewerbesteuerbesatz von 460 Prozent berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein Gewerbesteuersatz von 16,1 Prozent. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2005 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschafts- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu 1.000 TEUR unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge bis maximal 60 Prozent um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

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 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 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, mit Ausnahme von:

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst,
- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden oder kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

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 zumindest teilweise 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.

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.

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. Zukünftige Steuersatzänderungen werden berücksichtigt, sofern am Abschlussstichtag materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.

Latente Steuern, die sich auf erfolgsneutral erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls erfolgsneutral verbucht. 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.

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.

3.8. Sachanlagen

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

- Technische 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.

3.9. Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung getroffen. Dabei wird eine Einschätzung vorgenommen, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts oder der Vermögenswerte einräumt, selbst wenn dieses Recht in einer Vereinbarung nicht ausdrücklich festgelegt ist.

Konzern als Leasingnehmer

Finanzierungs-Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken am Leasinggegenstand auf den Konzern übertragen werden, führen zur Aktivierung des Leasinggegenstandes zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses. Der Leasinggegenstand wird mit seinem beizulegenden Zeitwert angesetzt oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist. Leasingzahlungen werden derart in Finanzierungsaufwendungen und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, dass sich über die Laufzeit des Leasingverhältnisses ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Leasingverbindlichkeit ergibt. Finanzierungskosten werden in den Finanzaufwendungen erfolgswirksam erfasst. Leasinggegenstände werden über die Nutzungsdauer des Gegenstandes abgeschrieben. Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses jedoch nicht hinreichend sicher, wird der Leasinggegenstand über den kürzeren der beiden Zeiträume aus erwarteter Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses vollständig abgeschrieben.

Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand im Periodenergebnis erfasst.

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

3.10. Fremdkapitalkosten

Alle 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. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswertes zugeordnet werden können, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, werden entsprechend dem herzustellenden Vermögenswert aktiviert. Ein beträchtlicher Zeitraum liegt in der Definition des Konzerns ab 12 Monaten vor.

3.11. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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 entweder ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

3.12. Immaterielle Vermögenswerte

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

Es wird zwischen immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter und solchen mit unbegrenzter Nutzungsdauer differenziert. Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe beinhaltet ausschließlich immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer.

Diese werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben 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 eines jeden Geschäftsjahres 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.

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.

3.13. Finanzinstrumente - erstmalige Erfassung und Folgebewertung

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

3.13.1. Finanzielle Vermögenswerte

3.13.1.1. Erstmalige Erfassung und Bewertung

Finanzielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen, als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert. Es bestehen zum Bilanzstichtag keine finanziellen Vermögenswerte, welche als Derivate zu klassifizieren sind.

Alle finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei finanziellen Vermögenswerten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die dem Erwerb des finanziellen Vermögenswerts zuzurechnen sind.

Die finanziellen Vermögenswerte der Hahn Gruppe umfassen die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds, Gesellschaftsanteile, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahestehende Personen und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Zahlungsmittel.

Die Hahn Gruppe weist unter den langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ aus. Hierbei handelt es sich um zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Darunter werden Beteiligungen ausgewiesen, die langfristig gehalten werden und auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann.

3.13.1.2. Folgebewertung

Für die Folgebewertung werden finanzielle Vermögenswerte in vier Kategorien klassifiziert:

- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte,
- Kredite und Forderungen,
- bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (welche in der Berichtsperiode und dem Vorjahr nicht vorlagen),
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie finanzielle Vermögenswerte, die beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden. Der Konzern hat keine finanziellen Vermögenswerte als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden solche finanziellen Vermögenswerte im Rahmen einer Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie der Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Der Ertrag aus der Amortisation unter Anwendung der Effektivzinsmethode ist in der Gesamtergebnisrechnung als Teil der Finanzerträge enthalten. Die Verluste aus einer Wertminderung werden bei Krediten unter Finanzaufwendungen und bei Forderungen unter sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Periodenergebnis erfasst. In diese Kategorie fallen in der Regel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte enthalten bei der Hahn Gruppe Eigenkapitalinstrumente. Es handelt sich insbesondere um Anteile an geschlossenen Immobilienfonds. Bei den als zur Veräußerung gehalten eingestuften Eigenkapitalinstrumenten handelt es sich um diejenigen, die weder als zu Handelszwecken gehalten noch als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft sind.

Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte in den folgenden Perioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden als sonstiges Ergebnis in der Neubewertungsrücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte erfasst. Wenn ein solcher Vermögenswert ausgebucht wird, wird der kumulierte Gewinn oder Verlust in das Periodenergebnis umgegliedert. Wenn ein Vermögenswert wertgemindert ist, wird der kumulierte Verlust erfolgswirksam in die Finanzaufwendungen umgegliedert und aus der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte ausgebucht.

Der Konzern beurteilt, ob die Annahme, dass der Konzern in der Lage ist und die Absicht hat, die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte in naher Zukunft zu veräußern, noch angemessen ist. Wenn der Konzern unter außergewöhnlichen Umständen diese finanziellen Vermögenswerte aufgrund inaktiver Märkte nicht handeln kann, kann der Konzern beschließen, diese finanziellen Vermögenswerte umzugliedern, sofern das Management in der Lage ist und die Absicht hat, diese auf absehbare Zeit oder bis zur Fälligkeit zu halten.

3.13.1.3. Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht (d. h. aus der Konzern-Bilanz entfernt), wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen; oder
- der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert an Dritte übertragen oder eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung des Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung übernommen und dabei entweder im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder zwar im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert übertragen.

Wenn der Konzern seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem Vermögenswert überträgt oder eine Durchleitungsvereinbarung eingeht, bewertet er, ob und in welchem Umfang die Chancen und Risiken bei ihm verbleiben. Wenn der Konzern im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum an diesem Vermögenswert verbunden sind, weder überträgt noch zurückbehält noch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert überträgt, erfasst der Konzern den übertragenen Vermögenswert weiterhin im Umfang seines anhaltenden Engagements. In diesem Fall erfasst der Konzern auch eine damit verbundene Verbindlichkeit. Der übertragene Vermögenswert und die damit verbundene Verbindlichkeit werden so bewertet, dass den Rechten und Verpflichtungen, die der Konzern behalten hat, Rechnung getragen wird.

3.13.2. Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Eine Wertminderung liegt vor, wenn ein oder mehrere Ereignisse, die seit dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten, eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte haben, die sich verlässlich schätzen lässt.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden

In Bezug auf zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte wird zunächst festgestellt, ob eine Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder gemeinsam besteht. Stellt der Konzern fest, dass für einen einzeln untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung besteht, nimmt er den Vermögenswert in eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Ausfallrisikoprofilen auf und untersucht sie gemeinsam auf Wertminderung. Vermögenswerte, die einzeln auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung neu bzw. weiterhin erfasst wird, werden nicht in eine gemeinsame Wertminderungsbeurteilung einbezogen. Die Höhe eines Wertminderungsverlusts ergibt sich als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Die erwarteten künftigen Cashflows werden mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts abgezinst.

Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst. Auf den geminderten Buchwert werden weiterhin Zinserträge erfasst (als Teil der Finanzerträge im Periodenergebnis); dies geschieht mithilfe des Zinssatzes, der zur Abzinsung der künftigen Cashflows bei der Bestimmung des Wertminderungsaufwands verwendet wurde. Forderungen aus Krediten werden einschließlich der damit verbundenen Wertberichtigung ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden und sämtliche Sicherheiten in Anspruch genommen und verwertet wurden. Erhöht oder verringert sich die Höhe eines geschätzten Wertminderungsaufwands in einer folgenden Berichtsperiode aufgrund eines Ereignisses, das nach der Erfassung der Wertminderung eintrat, wird der früher erfasste Wertminderungsaufwand durch Anpassung des Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erhöht oder verringert. Wird eine ausgebuchte Forderung aufgrund eines Ereignisses, das nach der Ausbuchung eintrat, später wieder als einbringlich eingestuft, wird der entsprechende Betrag unmittelbar gegen die Finanzaufwendungen erfasst.

Wertminderung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung eines Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten vorliegt.

Bei als zur Veräußerung verfügbar eingestuften Eigenkapitalinstrumenten würde ein signifikanter oder anhaltender Rückgang des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter seine Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis darstellen. Das Kriterium „signifikant“ ist anhand der ursprünglichen Anschaffungskosten der Finanzinvestition zu beurteilen. Das Kriterium „anhaltend“, d. h. länger als 12 Monate, wird anhand des Zeitraums, in dem der beizulegende Zeitwert unter den ursprünglichen Anschaffungskosten lag, beurteilt. Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung, wird der kumulierte Verlust – der sich als Unterschiedsbetrag aus den Anschaffungskosten und dem derzeitigen beizulegenden Zeitwert abzüglich eines etwaigen früher erfolgswirksam verbuchten Wertminderungsaufwands auf dieses Instrument ergibt – aus dem sonstigen Ergebnis entfernt und erfolgswirksam erfasst. Wertberichtigungen für Eigenkapitalinstrumente werden nicht erfolgswirksam rückgängig gemacht; ein späterer Anstieg des beizulegenden Zeitwerts wird im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die Entscheidung darüber, was „signifikant“ oder „länger anhaltend“ bedeutet, ist eine Ermessensentscheidung. Im Rahmen dieser Ermessensentscheidung bewertet der Konzern neben anderen Faktoren Dauer und Umfang, in der bzw. dem der beizulegende Zeitwert einer Finanzinvestition unter ihren Anschaffungskosten liegt.

3.13.3. Finanzielle Verbindlichkeiten

3.13.3.1. Erstmalige Erfassung und Bewertung

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

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

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

3.13.3.2. Folgebewertung

Die Folgebewertung von finanziellen Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab:

Darlehen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen als auch sonstige finanzielle Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden sowie im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode.

Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie der Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist im Periodenergebnis als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

In diese Kategorie fallen in der Regel verzinsliche Darlehen. Weitere Informationen sind in Angabe VIII. [32] enthalten.

Finanzgarantien

Vom Konzern ausgereichte Finanzgarantien sind Verträge, die zur Leistung von Zahlungen verpflichten, die den Garantiennehmer für einen Verlust entschädigen, der entsteht, weil ein bestimmter Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß den Bedingungen eines Schuldinstruments nicht fristgemäß nachkommt. Die Finanzgarantien werden bei erstmaliger Erfassung als Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert angesetzt, abzüglich der mit der Ausreichung der Garantie direkt verbundenen Transaktionskosten. Anschließend erfolgt die Bewertung der Verbindlichkeit mit der bestmöglichen Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Abschlussstichtag erforderlichen Ausgaben oder dem höheren angesetzten Betrag abzüglich der kumulierten Amortisationen.

Siehe zur detaillierten Erläuterung unter Tz. X.2.

3.13.3.3. Ausbuchung

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

3.13.4. Saldierung von Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich unsaldiert ausgewiesen. Sie werden mit dem Nettobetrag in der Konzernbilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

3.14. Vorräte

Die Position beinhaltet u. a. gemäß IAS 2 zu Vertriebszwecken gehaltene Immobilien (Vorratsimmobilien) sowie zu Vertriebszwecken gehaltene Gesellschaftsanteile. 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 gem. 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 im Materialaufwand ausgewiesen.

Gesellschaftsanteile sind erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte. Darunter werden solche Beteiligungen ausgewiesen, die aufgrund fehlender Einflussmöglichkeit nicht konsolidiert werden, aber zum Vertrieb bestimmt sind.

3.15. Anteile an Immobilienfonds

Der Konzern klassifiziert die Anteile an Immobilienfonds analog der Bestimmung der Anteile:

Zweckbestimmung der Anteile an Immobilienfonds	Ausweis im Konzernabschluss	Bewertung im Konzernabschluss	Abbildung von Wertschwankungen	Maßgebliche Vorschrift
als langfristige/mittelfristige Investition gehalten, mit Beherrschung	Sämtliche Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens (Vollkonsolidierung)	Einzelwertbetrachtung der Vermögenswerte und Schulden	Periodenergebnis / sonstiges Ergebnis	IFRS 10
als langfristige Investition gehalten, mit einer gemeinschaftlichen Führung mit einem Partnerunternehmen	Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	at Equity	Periodenergebnis / sonstiges Ergebnis	IFRS 11 / IAS 28
als langfristige/mittelfristige Investition gehalten, mit maßgeblichem Einfluss	Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	at Equity	Periodenergebnis / sonstiges Ergebnis	IAS 28
als langfristige/mittelfristige Investition gehalten, ohne maßgeblichen Einfluss	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	beizulegender Zeitwert	Sonstiges Ergebnis	IAS 39
kurzfristig zur Veräußerung vorgesehen, ohne maßgeblichen Einfluss	Vorräte	beizulegender Zeitwert	Periodenergebnis	IAS 39
aus Teilplatzierungen verbliebene Anteile, zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehen, mit maßgeblichem Einfluss	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	beizulegender Zeitwert	Periodenergebnis	IFRS 5 / IAS 28.15
aus Teilplatzierungen verbliebene Anteile, zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehen, ohne maßgeblichen Einfluss	Vorräte	beizulegender Zeitwert	Periodenergebnis	IAS 39

3.16. Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung nicht-finanzieller 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 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. Dies gilt nicht für zuvor Neubewertete Vermögenswerte, sofern die Wertsteigerungen aus der Neubewertung im sonstigen Ergebnis erfasst wurden. Bei diesen wird auch die Wertminderung bis zur Höhe des Betrags aus einer vorangegangenen Neubewertung im sonstigen Ergebnis erfasst.

Für Vermögenswerte 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.

3.17. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Posten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ in der Bilanz umfasst den Kassenbestand, Bankguthaben sowie kurzfristige Einlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten, die nur einem unwesentlichen Risiko von Wertschwankungen unterliegen.

Weiterhin werden in dieser Position 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.

3.18. Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Der Aufwand aus der Bildung einer Rückstellung wird im Periodenergebnis abzüglich der Erstattung ausgewiesen. 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.

3.19. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss enthalten grundsätzlich die aufgrund der erwarteten Auflösung sowie der Kündigungsrechte der Kommanditisten und GbR-Gesellschafter nach IAS 32 als Fremdkapital auszuweisenden Anteile am Reinvermögen der Immobilienfonds.

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

Die Anteile werden nicht verzinst und sind bei Ausscheiden der einzelnen Gesellschafter oder bei Auflösung der jeweiligen Fondsgesellschaft zur Auszahlung fällig.

Finanzinstrumente, die für den Halter einen Anspruch auf Rückzahlung des der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Kapitals begründen, sind gemäß IAS 32 als Fremdkapital zu klassifizieren. Die Immobilienfonds der Hahn Gruppe sind in der Rechtsform von Personengesellschaften konzipiert, bei der der Gesellschafter durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsrechtes, das durch den Gesellschaftsvertrag nicht ausgeschlossen werden kann, die Gesellschaft zur Auszahlung der Kapitaleinlagen und der auf sie entfallenden Gewinnanteile verpflichten kann. Des Weiteren werden die Gesellschaften aufgrund ihres Charakters als Investitionsobjekt nicht auf Dauer errichtet,

sodass aufgrund der zu erwartenden Auflösung der Gesellschaft ein Anspruch der Gesellschafter gegen die Gesellschaft entstehen wird. Der Anspruch der außenstehenden Gesellschafter auf das Nettovermögen der Immobilienfonds, das maßgeblich durch den Zeitwert der Immobilien bestimmt wird, ist daher im IFRS-Konzernabschluss der Hahn Gruppe als Fremdkapital unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss“ ausgewiesen. Die Gewinn- bzw. Verlustzuweisungen an die außenstehenden Gesellschafter werden im Periodenergebnis des Konzerns als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

4. Änderungen der Rechnungslegungsmethoden
Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Der Konzern hat bestimmte Standards und Änderungen, die für am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, erstmalig angewandt. Der Konzern hat keine weiteren Standards, Interpretationen oder Änderungen vorzeitig angewandt, die zwar veröffentlicht, aber noch nicht in Kraft getreten sind. Die Art und die Auswirkungen dieser Änderungen werden nachfolgend erläutert. Obwohl diese neuen Standards und Änderungen 2015 erstmalig angewandt wurden, ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die Art und die Auswirkungen der einzelnen neuen Standards und Änderungen sind im Folgenden beschrieben:

Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2010-2012

IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse

Die Änderung wird prospektiv angewandt. Sie präzisiert, dass alle aus einem Unternehmenszusammenschluss resultierenden bedingten Gegenleistungen, die als Schulden (oder Vermögenswerte) klassifiziert werden, nach ihrem erstmaligen Ansatz erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind. Dabei spielt es keine Rolle, ob sie in den Anwendungsbereich von IAS 39 fallen oder nicht. Da dies der gegenwärtigen Bilanzierungspraxis des Konzerns entspricht, hatte die Änderung keine Auswirkungen auf die von ihm angewandten Rechnungslegungsmethoden.

IFRS 8 Geschäftssegmente

Die Änderungen werden retrospektiv angewandt. Sie präzisieren Folgendes:

- Ein Unternehmen muss die Ermessensentscheidungen des Managements bei der Anwendung der Kriterien für die Zusammenfassung gemäß IFRS 8.12 offenlegen, einschließlich einer kurzen Beschreibung der Geschäftssegmente, die zusammengelegt wurden, und der wirtschaftlichen Indikatoren (z. B. Umsatzerlöse und Bruttomargen), die für die Beurteilung herangezogen wurden, ob die Segmente „ähnlich“ sind.
- Ähnlich wie bei den vorgeschriebenen Angaben zu den Segmentschulden müssen die Informationen zur Überleitung des Segmentvermögens auf das Gesamtvermögen nur dann offengelegt werden, wenn sie regelmäßig an die verantwortliche Unternehmensinstanz weitergeleitet werden.

Der Konzern hat die Kriterien für die Zusammenfassung gemäß IFRS 8.12 nicht angewandt. Er hat die Überleitung des Segmentvermögens auf das Gesamtvermögen in früheren Perioden dargestellt und weist diese Überleitung in diesem Konzernabschluss aus, da die Überleitung für die Zwecke der Entscheidungsfindung an die verantwortliche Unternehmensinstanz weitergeleitet wird.

IAS 16 Sachanlagen und IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte

Die Änderung wird retrospektiv angewandt. Sie präzisiert in IAS 16 und IAS 38, dass der Vermögenswert durch Bezugnahme auf beobachtbare Marktdaten neu bewertet werden kann, indem entweder der Bruttobuchwert des Vermögenswerts dem Marktwert angepasst wird oder der Marktwert des Vermögenswerts bestimmt wird und der Bruttobuchwert anteilig angepasst wird, sodass der resultierende Buchwert dem Marktwert entspricht.

Außerdem entsprechen die kumulierten Abschreibungen der Differenz zwischen dem Bruttobuchwert und dem Buchwert des Vermögenswerts. Diese Änderung hatte keine Auswirkungen bei der Hahn Gruppe, da die Neubewertungsmethode nach IAS 16 bzw. IAS 38 nicht angewendet wird.

IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Änderung wird retrospektiv angewandt. Sie präzisiert, dass eine Geschäftsführungsgesellschaft (management entity: eine Gesellschaft, die Managementdienstleistungen erbringt) ein nahestehendes Unternehmen ist, für das die entsprechenden Angabepflichten im Hinblick auf Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen gelten. Darüber hinaus ist ein Unternehmen, das über eine Geschäftsführungsgesellschaft verfügt, verpflichtet, die für die Inanspruchnahme von Managementdienstleistungen entstandenen Aufwendungen offenzulegen. Diese Änderung ist für den Konzern nicht relevant, da er keine Managementdienstleistungen von anderen Unternehmen in Anspruch nimmt.

Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2011-2013

Diese Verbesserungen sind zum 1. Juli 2014 wirksam und der Konzern hat diese Änderungen in dem entsprechenden verkürzten Konzern-Zwischenabschluss erstmalig angewandt. Die Verbesserungen umfassen im Einzelnen:

IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse

Die Änderung wird prospektiv angewandt. Sie präzisiert die Ausnahmen vom Anwendungsbereich des IFRS 3 dahingehend, dass:

- nicht nur Gemeinschaftsunternehmen, sondern auch gemeinsame Vereinbarungen nicht in den Anwendungsbereich von IFRS 3 fallen.
- Diese Ausnahme vom Anwendungsbereich gilt nur im Hinblick auf die Bilanzierung im Abschluss der gemeinsamen Vereinbarung.

Im Geschäftsjahr 2015 verfügt die Hahn Gruppe über gemeinsame Vereinbarungen in Form der gemeinschaftlichen Tätigkeit als auch von Gemeinschaftsunternehmen. Die Präzisierung des Anwendungsbereiches führte bei der Hahn Gruppe zu keiner Auswirkung, da IFRS 3 bereits entsprechend der Präzisierung ausgelegt worden ist.

IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Die Änderung wird prospektiv angewandt. Sie präzisiert, dass die Portfolioausnahme gemäß IFRS 13 nicht nur auf finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten angewandt werden kann, sondern auch auf andere Verträge, die in den Anwendungsbereich von IAS 39 fallen. Der Konzern wendet die Portfolioausnahme gemäß IFRS 13 nicht an.

IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

In der Beschreibung von Nebenleistungen in IAS 40 wird zwischen „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ und „vom Eigentümer selbst genutzten Immobilien“ (d. h. Sachanlagen) unterschieden. Die Änderung wird prospektiv angewandt. Sie präzisiert, dass IFRS 3 und nicht die Beschreibung von Nebenleistungen in IAS 40 herangezogen wird, um zu bestimmen, ob es sich bei einer Transaktion um den Erwerb eines Vermögenswerts oder um einen Unternehmenszusammenschluss handelt. Der Konzern hat sich bei dieser Entscheidung bereits in früheren Perioden auf IFRS 3 und nicht auf IAS 40 gestützt. Daher hatte diese Änderung keine Auswirkungen auf die vom Konzern angewandten Rechnungslegungsmethoden.

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 ausgewiesener Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden und jeweils zugehörige Angaben sowie auf die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit 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 dem Ausweis von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds

Hinsichtlich des Ausweises von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds übt das Management bezogen auf die Absicht, die hinter dem Halten der Anteile steckt, jeweils ein Ermessen aus. Diese Entscheidung kann sich in einem strategischen mittel- oder langfristigen Halten oder der direkten Veräußerungsabsicht widerspiegeln.

Ermessensausübung bei der Wertberichtigung von Aktivposten

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

Ermessensausübung bei der Bilanzierung von Rückstellungen

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

Schätzungen und Annahmen

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

Schätzungen bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

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

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

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.

Schätzungen bei der Ermittlung des Nettoveräußerungswerts

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.

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.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Hahn Gruppe in diesem Segment der Immobilienwirtschaft liegen ein umfangreiches Datenmaterial und Know-how vor, 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. Als Inflationsrate werden analog dem Vorjahr 2 Prozent unterstellt, die objektspezifischen Diskontierungszinssätze liegen zwischen 6 Prozent und 8 Prozent (entspricht dem Vorjahr), Leerstände werden individuell zeitlich zugeordnet und Instandhaltungskosten sind mit individuellen Planwerten auf der Basis analog dem Vorjahr von 3 Euro/m² 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 von 6 Prozent bis 8 Prozent (analog dem Vorjahr) als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wird dann 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.

Die nicht öffentlich notierten Anteile an geschlossenen Immobilienfonds werden unter Zugrundelegung eines vereinfachten Bewertungsverfahrens zu den Bewertungsstichtagen auf Basis der künftigen Mieten bewertet. Die in das Modell eingehenden Input-Parameter, wie die Jahresnettosollmiete, die Nettoliquidität sowie ein branchenüblicher Faktor, welcher den Wert der Immobilie anhand der Jahresnettosollmiete darstellt, stützen sich soweit möglich auf beobachtbare Marktdaten. Ist dies nicht möglich, stellt die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte in gewissem Maße eine Annahme bzw. Schätzung dar. Diese Annahmen bzw. Schätzungen betreffen Input-Parameter wie Liquiditätsrisiko, Kreditrisiko und Volatilität. Änderungen der Annahmen bezüglich dieser Faktoren könnten sich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert der Finanzinstrumente auswirken.

Schätzungen bei der Bilanzierung latenter Steuern

Annahmen und Schätzungen erfolgen auch im Rahmen des potenziellen Ansatzes aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvträge 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 Verlustvträge 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 Verlustvträge liegt die Überlegung zugrunde, dass diese steuerlichen Verlustvträge 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. Geschäftssegmente

Zum Zweck der Unternehmenssteuerung ist der Konzern nach den jeweiligen Geschäftsfeldern der Hahn Gruppe organisiert. Die Aktivitäten der Hahn Gruppe erstrecken sich ausschließlich auf Deutschland, sodass keine geografische Segmentierung erfolgt. Es bestehen folgende zu berichtende Geschäftssegmente:

- Das Geschäftssegment „Neugeschäft“ beinhaltet die zu Vertriebszwecken gehaltenen Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und bildet die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds ab.
- Das Segment „Bestandsmanagement“ bildet die von der Hahn Gruppe erbrachten Dienstleistungen im Bereich des Property, Asset und Fonds bzw. Portfolio Management für Investmentvermögen ab.
- „Beteiligungen“ als eigenständiges Segment beinhaltet die strategische lang- und mittelfristige Investitionstätigkeit der Hahn Gruppe in Immobilienvermögen. Dieses bildet sich in Form von Co-Investments bis zu Joint-Venture-Aktivitäten ab.

Die Spalte „Überleitung“ in der nachstehenden Übersicht beinhaltet Konzernleitungs- und sonstige Holdingfunktionen sowie den Haftungsverbund und Konsolidierungspositionen. Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst. Das Segmentergebnis der Geschäftseinheiten wird vom Management getrennt überwacht, um Entscheidungen über die Verteilung der Ressourcen zu fällen und um die Ertragskraft der Einheiten zu bestimmen. Die Entwicklung der Segmente wird anhand des Segmentergebnisses beurteilt. Die Konzernfinanzierung (einschließlich Finanzaufwendungen und -erträge) wird konzerneinheitlich gesteuert und den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet. Die Ertragsteuern werden ebenfalls konzerneinheitlich gesteuert, jedoch nicht auf die jeweiligen Segmente zugeordnet.

Die Verrechnungspreise zwischen den Geschäftssegmenten werden anhand der marktüblichen Konditionen unter fremden Dritten ermittelt.

Geschäftsjahr 2015

in TEUR	Neugeschäft	Bestandsmanagement	Beteiligungen	Überleitung	Konzernabschluss
Umsatzerlöse	53.864	12.702	0	0	66.566
Buchwert der veräußerten Immobilien	-47.651	0	0	0	-47.651
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-1.843	0	0	0	-1.843
Sonstige Umsatzerlöse	1.605	682	14	95	2.396
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	2.943	0	2.943
Erträge aus Ausschüttungen	0	0	2.995	0	2.995
	5.975	13.384	5.952	95	25.406
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	786	786
Sonstiger Materialaufwand	-203	-1.310	-543	-995	-3.051
Personalaufwand	-1.083	-3.485	-534	-2.530	-7.632
Abschreibungen	-8	-41	0	-265	-314
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-657	-2.635	-750	-1.407	-5.449
Anteil Fremder am Ergebnis	0	0	0	-31	-31
Finanzerträge	0	72	189	-22	239
Finanzaufwendungen	-487	-95	-3.601	63	-4.120
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	-955	-955
Sonstige Steuern	0	0	0	0	0
Segmentergebnis	3.537	5.890	713	-5.261	4.879
Vermögenswerte des Segments	2.639	10.759	62.624	14.516	90.538
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	4.830	0	4.830
Schulden des Segments	8.111	3.256	28.342	10.371	50.080

Geschäftsjahr 2014

in TEUR	Neugeschäft	Bestands- management	Beteiligungen	Überleitung	Konzern- abschluss
Umsatzerlöse	4.395	14.139	0	2.650	21.184
Buchwert der veräußerten Immobilien	-2.386	0	0	-2.373	-4.759
Aufwand in Zusammenhang mit der Ver- äußerung und Vermittlung von Immobilien	-8	0	0	0	-8
Sonstige Umsatzerlöse	409	84	0	523	1.016
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	2.664	0	2.664
Erträge aus Ausschüttungen	0	0	1.459	0	1.459
	2.410	14.223	4.123	800	21.556
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	547	547
Sonstiger Materialaufwand	-484	-1.896	-110	-484	-2.974
Personalaufwand	-1.228	-3.106	-583	-2.076	-6.993
Abschreibungen	-5	-8	0	-276	-289
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-782	-2.299	-116	-2.517	-5.714
Anteil Fremder am Ergebnis	0	0	0	-3	-3
Finanzerträge	47	2	3	136	188
Finanzaufwendungen	-63	-316	-3.207	143	-3.443
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	-525	-525
Segmentergebnis	-105	6.600	110	-4.255	2.350
Vermögenswerte des Segments	2.200	9.140	71.476	20.746	103.561
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	31.590	0	31.590
Investitionen	0	0	0	264	264
Schulden des Segments	4.700	1.396	42.882	19.406	68.384

V. Kapitalsteuerung

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

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

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von durchschnittlich über 30 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 vor unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Hahn Gruppe steuert die finanzielle Substanz über die Eigenkapitalquote und Liquidität.

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital	40.458	35.178
Bilanzsumme	90.538	103.561
Eigenkapitalquote	44,69 %	33,97 %
Flüssige Mittel	11.760	13.158

VI. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und folgende Unternehmen einbezogen:

I. Verbundene konsolidierte Unternehmen	Anteil am Eigenkapital in %
HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach**	100,00
German Retail Property Management GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach**	100,00
HAHN Management GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Beteiligungsholding II GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Parking GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
GRO Ground Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	100,00
ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Grundbesitz GmbH & Co KG, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Fachmarktzentrum Hilden GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN CO-INVEST GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN CO-INVEST GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn Grundbesitz Haltern GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
Verbrauchermarkt Braunschweig GbR, Bergisch Gladbach	94,50

II. Assoziierte Unternehmen ,at Equity‘ bewertet	Anteil am Eigenkapital in %
Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	50,00
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	44,90
Bürohaus Marsdorf GbR, Bergisch Gladbach	37,46
SB Warenhaus Kitzingen GbR	34,50
Einkaufszentrum Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	31,00
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	25,10
SB-Warenhaus Bergneustadt GbR, Bergisch Gladbach	22,12
City Center Greiz GbR, Bergisch Gladbach	20,10
III. Gemeinschaftsunternehmen ,at Equity‘ bewertet	
OMEGA Management Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande	50,00
Procom & Hahn Objekt Heiligenhaus GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00
Procom & Hahn Verwaltungs-GmbH, Hamburg	50,00
IV. Gemeinschaftliche Tätigkeit ,quotal‘ einbezogen	
GbR HAHN Management GmbH und Indigo Invest Beteiligungs GmbH, Düsseldorf / Bergisch Gladbach***	47,31

* Der vollständige Anteilsbesitz der Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG wird in deren Jahresabschluss beim Handelsregister hinterlegt.

** Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

*** Es handelt sich um eine gemeinschaftliche Tätigkeit, welche eine quotale Einbeziehung der Vermögenswerte, Schulden und Ergebniskomponenten vorsieht.

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

	Unternehmen der Hahn Gruppe	Fonds-Objektgesellschaften sowie gemeinschaftlich geführte Unternehmen		Gemeinschaftliche Tätigkeiten	Gesamt
	vollkonsolidiert	vollkonsolidiert	at Equity	quotal	
Stand 31. Dezember 2014	14	7	10	0	31
Zugänge	3	1	3	1	8
Abgänge	0	2	2	0	4
Stand 31. Dezember 2015	17	6	11	1	35

Zugänge

Die German Retail Property Management GmbH, Bergisch Gladbach, wurde im Jahr 2015 gegründet und bildet ab dem Geschäftsjahr 2016 verstärkt das bereits vorhandene sowie weitere Facetten des Property Managements der Hahn Gruppe ab. Die Gesellschaft ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Hahn AG und wird somit im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzern einbezogen.

Die HAHN CO-INVEST GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Bergisch Gladbach, wurde von der 90-prozentigen Muttergesellschaft der HAHN CO-INVEST GmbH, Bergisch Gladbach, sowie der mit 10 Prozent beteiligten HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach, zur Auflage eines neuen Investmentvehikels gegründet. Bisher beinhaltet diese Gesellschaft ausschließlich Minderheitsanteile an diversen Objektgesellschaften.

Immobilienfonds - vollkonsolidiert
Zugang / Abgang

Die Gesellschaft Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach, wurde im Oktober 2015 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Die Gesellschaft selbst hat eine großflächige Einzelhandelsimmobilie im Rahmen eines Asset Deals im Oktober 2015 erworben, welche für einen geschlossenen Publikums-AIF vorgesehen ist. Zum Stichtag 31. Dezember 2015 erfolgte die mehrheitliche Platzierung der Anteile des Investmentvermögens, sodass es zu einem Verlust der Beherrschung gekommen ist und die Gesellschaft somit entkonsolidiert wurde.

Abgänge

Die Gesellschaft Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach, hat mit Übergang von Nutzen und Lasten zum 3. Januar 2015 eine Einzelhandelsimmobilie erworben, welche im Rahmen eines geschlossenen Publikumsfonds zum 30. Juni 2015 vollständig an Anleger platziert worden ist, sodass die Gesellschaft bereits zum Halbjahr nicht mehr zum Konsolidierungskreis der Hahn Gruppe gehörte.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen
Abgänge

Das aus der Hahn Gruppe und einem weiteren Investor bestehende Joint Venture, welches jeweils die Beteiligung an der OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/ Niederlande vorsah, wurde mit der Übertragung der Anteile an dieser Gesellschaft an einen institutionellen Investor per 30. Oktober 2015 beendet. Die OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/ Niederlande, diente ihrerseits als Holdinggesellschaft für ein Portfolio von Einzelhandelsimmobilien, welche im Rahmen der Transaktion übergegangen sind.

Immobilienfonds - at Equity
Zugänge

Unter den Zugängen befinden sich Anteile an den Gesellschaften SB-Warenhaus Bergneustadt GbR, Bergisch Gladbach, SB Warenhaus Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach und City Center Greiz GbR, Bergisch Gladbach, welche aus strategischen Gründen erworben wurden.

Abgänge

Nach dem Verkauf der Immobilie des geschlossenen Immobilienfonds Hahn Büro- und Geschäftshaus Cottbus Spremberger Straße 13/15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, in 2015, befindet sich die Gesellschaft in Liquidation.

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligung der Hahn Gruppe an den verbleibenden Gemeinschaftsunternehmen:

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen (Sonstige)

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Vermögenswerte und Schulden der sonstigen Gemeinschaftsunternehmen		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	370	277
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	50	171
Summe der kurzfristigen Schulden	-354	-397
Summe des Eigenkapitals	66	51
Anteil des Konzerns jeweils	50 %	50 %
Buchwert der Beteiligungen	33	26
Erlöse und Ergebnis der sonstigen Gemeinschaftsunternehmen		
Summe der sonstigen betrieblichen Erträge	81	50
Summe der Verwaltungskosten	-50	-53
Summe des Finanzergebnisses (inklusive Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss am Fondsergebnis)	-33	-2
Summe des Ergebnisses vor Steuern	-2	-5
Summe der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2	0
Summe des Ergebnisses aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-4	-5
Anteil des Konzerns am Ergebnis	-2	-3
Sonstige Information		
Summe der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	42	109

Für die Anteile an den Gemeinschaftsunternehmen liegt kein notierter Marktpreis vor, sodass diese Angabe an dieser Stelle entfällt. Siehe weitere Ausführungen zu den Gemeinschaftsunternehmen unter VII. [4] sowie VIII. [17].

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligung der Hahn Gruppe an den assoziierten Unternehmen:

Anteile an assoziierten Unternehmen

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Vermögenswerte und Schulden der assoziierten Unternehmen		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	36.676	15.223
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	826	13.503
Summe der langfristigen Schulden	-23.518	-8.788
Summe der kurzfristigen Schulden	-1.616	-14.320
Summe des Eigenkapitals	12.368	5.618
Anteil des Konzerns	von 20,1 bis 50,0 %	von 25,1 bis 50,0 %
Buchwert der Beteiligungen	4.797	1.616
Erlöse und Ergebnis der assoziierten Unternehmen		
Summe der Umsatzerlöse	3.289	2.324
Summe der Ergebnisse aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	1.126	324
Anteil des Konzerns	36	196

Für die Anteile an den assoziierten Unternehmen liegt kein notierter Marktpreis vor, sodass diese Angabe an dieser Stelle entfällt. Die assoziierten Unternehmen sind für die Hahn Gruppe nicht wesentlich, sodass sonstige Informationen ebenfalls entfallen. Siehe weitere Ausführungen zu den assoziierten Unternehmen unter VII. [4] sowie VIII. [17].

Gemeinschaftliche Tätigkeit
Zugang

Aus dem Abgang der OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande, und der damit in Verbindung stehenden Abwicklung der Transaktion begründet sich eine gemeinschaftliche Tätigkeit der beiden Joint-Venture-Partner als Verkäufer. Diese Tätigkeit der Verkäufer bezieht sich im Wesentlichen auf gewährte Vermietungsgarantien sowie durchzuführende Instandhaltungsmaßnahmen in Bezug auf das Einzelhandelsportfolio.

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die gemeinschaftlichen Tätigkeiten der Hahn Gruppe:

Gemeinschaftliche Tätigkeit

in TEUR	31.12.2015
Vermögenswerte und Schulden der gemeinschaftlichen Tätigkeit	
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	4.629
Summe der kurzfristigen Schulden	-6.638
Summe des Eigenkapitals	-2.009
Anteil des Konzerns	47,313 %
Anteiliges Reinvermögen	-951
Erlöse und Ergebnis der gemeinschaftlichen Tätigkeit	
Umsatzerlöse	2.004
Umsatzkosten	-4.070
Summe des Finanzergebnisses	57
Summe des Ergebnisses vor Steuern	-2.009
Anteil des Konzerns am Ergebnis	-951
Sonstige Information	
Summe der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	2.814

* Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden in dem vorliegenden Konzernabschluss unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Nur zusammen mit dem Joint-Venture-Partner kann über die Liquidität verfügt werden.

VII. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

[1] Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

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

in TEUR	2015	2014
· Privatkundenbereich	45.202	2
· Institutioneller Bereich	1.446	1.951
· Sonstige Erlöse aus Immobilienhandel	0	3.532
Erlöse aus Zweitmarkttransaktionen	2.816	2.442
Eigenkapitalbeschaffung	2.127	0
Konzeptionsgebühren	2.273	0
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	53.864	7.927
Buchwert der veräußerten Immobilien und Gesellschaftsanteile	-47.651	-4.759
· Aufwand aus Immobilienverkäufen	-45.311	-2.372
· Aufwand aus Zweitmarkttransaktionen	-2.340	-2.387
Verkaufsprovisionen	-1.761	-3
Prospektierungskosten	-83	-5
	-49.495	-4.767
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien gesamt	4.369	3.160

Die Objekte in Wedel (30.478 TEUR) und Trier (14.724 TEUR) wurden für den Privatkundenbereich im Geschäftsjahr 2015 erworben und vollständig bzw. mehrheitlich an private Investoren platziert. Dem Erlös für das Objekt Wedel steht ein Buchwert der veräußerten Immobilie von 30.560 TEUR gegenüber. Das Objekt Trier ging mit einem Buchwert der Immobilien von 14.751 TEUR ergebniswirksam ab.

Im Geschäftsjahr wurden die nachfolgenden Transaktionen für den institutionellen Bereich getätigt:

Für zwei von der Hahn Gruppe emittierte Investmentvermögen für professionelle und semi-professionelle Anleger wurden Objekte in Marburg und Friesoythe von Dritten akquiriert sowie drei weitere Objekte in Jülich, Haiger und Garbsen, welche aus dem bereits vorhandenen Verwaltungsbestand der Hahn Gruppe resultieren. Die Gesamtakquisitionsgebühren belaufen sich auf 559 TEUR.

Im institutionellen Bereich wurden darüber hinaus vier weitere Akquisitionen für den von der LRI Invest S. A. verwalteten institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund getätigt. Hierbei handelt es sich um den Erwerb von Fachmarktzentren in Fürth, Duisburg, Pfungstadt und eines Baumarkts in Landshut mit Gesamtakquisitionsgebühren von rund 887 TEUR.

Die Erlöse aus Zweitmarkttransaktionen betreffen den Verkauf von Minderheitsanteilen an diversen Immobilienfonds. Diesen Erlösen steht in weitgehend vergleichbarer Größenordnung der Buchwert aus dem Abgang der Anteile gegenüber.

Die Position Buchwert der veräußerten Immobilien und Gesellschaftsanteile beinhaltet die bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an Immobilienfonds in Zusammenhang stehenden Buchwerte der Immobilien sowie damit in Verbindung stehende sonstige Aktiva, welche zuvor aufgrund der Beherrschung vollständig in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe einbezogen worden sind und im Rahmen der Platzierung auf die Anleger übertragen worden sind.

[2] Umsatzerlöse aus Managementgebühren

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

in TEUR	2015	2014
Property Management	4.601	4.575
Fonds Management	3.301	3.203
Mietvermittlung	2.952	3.975
Center Management	658	551
Portfolio Management	595	130
Finanzierungsvermittlung	371	655
Geschäftsführungsvergütung	220	168
Treuhandgebühren	4	0
	12.702	13.257

Die Erlöse auf Mietvermittlung beinhalten die Leistungen des Asset Managements, welchen der Neuabschluss als auch die Verlängerung von Mietverträgen von über 150.000 m² Mietfläche zugrunde liegt. Die Mietvermittlung steht im direkten Zusammenhang mit neu abzuschließenden als auch zu verlängernden Mietverträgen, sodass diese Position Schwankungen im Jahresvergleich unterliegen kann.

Der Anstieg der Portfolio-Managementgebühren ist weitgehend auf das erhöhte zu betreuende Immobilienvermögen im regulierten institutionellen Bereich zurückzuführen und basiert auf dem nachhaltig zu verwaltenden Vermögen.

Die Verlängerung als auch der Neuabschluss von Finanzierungen für Investmentvermögen stellen die Grundlage für die Gebühren der Finanzierungsvermittlung dar und unterliegen demnach Schwankungen im Vergleich zu der Vorjahresperiode.

[3] Sonstige Umsatzerlöse

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

in TEUR	2015	2014
Mieterlöse	1.655	366
Projektentwicklungsgebühren	241	254
Übrige sonstige Erlöse	323	396
	2.219	1.016

Der Anstieg der Mieterlöse ist im Wesentlichen auf die kurzfristige Haltephase der Objekte in Wedel und Trier zurückzuführen. Demgegenüber stehen die Objektbetriebskosten sowie Kosten der Objektfinanzierung, die während der Haltedauer angefallen sind. Die Projektentwicklungsgebühren resultieren im Wesentlichen aus der Betreuung der Revitalisierung der Standorte in Velbert, Ennepetal sowie Lübeck und Ulm.

Die übrigen sonstigen Erlöse betreffen weitestgehend an Fonds weiterberechnete Kosten für Due Diligence, Immobiliengutachten sowie sonstige Verwaltungsaufwendungen.

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

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

Wesentlichster Bestandteil ist unverändert der Ergebnisbeitrag des RREBO-JV mit 1.867 TEUR (Vorjahr: 2.602 TEUR) aus der laufenden Fortschreibung, wobei durch Abverkauf dieser Beteiligung mit Wirkung zum 30. Oktober 2015 (letzter Bankarbeitstag) lediglich die zeitanteilige Fortschreibung im Geschäftsjahr 2015 abgebildet worden ist.

Daneben ist der Ergebnisbeitrag aus dem Abverkauf der Anteile an der OMEGA Finance Netherlands B.V. in Höhe von 1.043 TEUR enthalten, der sich zum einen aus der erhaltenen Gegenleistung von 34.134 TEUR und zum anderen aus dem Abgang des At-Equity-Ansatzes der Beteiligung als auch mit der Transaktion verbundenen sonstigen Kosten in Höhe von insgesamt 33.091 TEUR zusammensetzt.

[5] Erträge aus Ausschüttungen

Die Erträge aus Ausschüttungen resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an den institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund sowie MEAG German SuperStores. Darüber hinaus betreffen die Ausschüttungen erworbene strategische Anteile aus diversen Zweitmarkttransaktionen.

[6] Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 786 TEUR (Vorjahr: 547 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen 349 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR) sowie Erträgen aus Zuschreibungen 269 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR). Die Auflösung der Rückstellungen beinhaltet weitgehend die bisherige Verpflichtung zur Anmietung einer Bürofläche, welche bisher nicht durch die Hahn Gruppe genutzt worden ist und künftig im Rahmen des Ausbaus des Bereiches Property Management vollumfänglich genutzt werden wird. Die Zuschreibung betrifft im Vorratsvermögen bilanzierte Gesellschaftsanteile.

[7] Sonstiger Materialaufwand

in TEUR	2015	2014
Objektbetreuungskosten	1.169	1.309
Wertberichtigung auf Gesellschaftsanteile	581	103
Fremdleistung Projekte	248	250
Reparatur und Instandhaltung	346	307
Objektbetriebskosten	221	178
Gewährleistung und Garantien	190	744
Maklerprovisionen	14	31
Beratungskosten	6	51
Übrige	99	1
	2.874	2.974

Die Objektbetreuungskosten stehen im Wesentlichen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den Gebühren aus Property Management und beinhalten die von Dritten erhaltenen Leistungen in diesem Bereich. Bei der Position Wertberichtigung auf Gesellschaftsanteile handelt es sich im Wesentlichen um die Abwertung von Minderheitsanteilen an aufgelegten Immobilienfonds, deren beizulegender Zeitwert unter dem Buchwert liegt. Die Position der Fremdleistungen beinhaltet direkt im Zusammenhang mit diversen Objektankäufen stehende Beratungsleistungen, wie beispielsweise technische und steuerliche Due Diligence. Die Position der Gewährleistung und Garantien beinhaltet im Vorjahr außerordentliche Sachverhalte, welche in diesem Jahr nicht im vergleichbaren Umfang aufwandswirksam geworden sind.

[8] Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2015	2014
Gehälter	6.764	6.195
Sozialabgaben	868	798
	7.632	6.993

Im Geschäftsjahr 2015 waren durchschnittlich 77 Mitarbeiter (Vorjahr: 72 Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt. Im Berichtsjahr wurden 815 TEUR (Vorjahr: 667 TEUR) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt, davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von 409 TEUR (Vorjahr: 398 TEUR) in den oben genannten Sozialabgaben enthalten.

Im Geschäftsjahr 2015 sind der Hahn Gruppe im Rahmen von Beendigungen von Arbeitsverhältnissen mit Arbeitnehmern, die nicht Organe der Hahn AG gewesen sind, Aufwendungen aus der Freistellung und Abfindung in Höhe von 25 TEUR (Vorjahr: 118 TEUR) entstanden.

Der Anstieg des Personalaufwandes ist somit neben dem im Vergleich zum Vorjahr höheren durchschnittlichen Mitarbeiterbestand weitgehend auf Tantiemenverpflichtungen an Mitarbeiter und Vorstand zurückzuführen.

[9] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2015	2014
Rechts- und Beratungskosten	1.269	2.080
Miet- und Leasingaufwendungen	733	741
KFZ-Kosten	537	533
Nicht abziehbare Vorsteuer	520	389
Vertriebsaufwendungen	390	363
EDV-Aufwendungen	277	174
Versicherungen und Beiträge	271	239
Aufsichtsratsvergütung	210	210
Porto, Telefon und Bürobedarf	167	134
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	158	171
Personalbeschaffung	136	70
Energie- und sonstige Raumkosten	112	122
Reisekosten	87	98
Aus- und Weiterbildung, Fachliteratur	87	34
Lizenzgebühren	86	108
Reparaturen, Instandhaltungen und Betriebsbedarf	68	51
Nebenkosten des Geldverkehrs	30	14
Abschreibung	19	29
Spenden	15	11
Übrige sonstige Aufwendungen	278	142
	5.450	5.713

Die im Vorjahr höheren Rechts- und Beratungskosten resultierten im Wesentlichen aus Verfahren gegen ehemalige Organe der Hahn Gruppe, welche Anfang 2015 zum Abschluss gekommen sind. Die Umstrukturierung des Property Managements wurde durch eine externe Gesellschaft begleitet. Die darüber hinaus in diesem Zusammenhang stehenden Aufwendungen betreffen eine Vielzahl von Aufwandspositionen, wie bspw. Aufwendungen für Personalbeschaffung sowie übrige sonstige Aufwendungen. Im Weiteren ist der Anstieg der EDV-Aufwendungen von 174 TEUR auf 277 TEUR auf die Einführung der CAFM-Software zurückzuführen.

[10] Finanzerträge

Die Finanzerträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus an Immobilienfonds sowie an Dritte begebenen Darlehen.

[11] Finanzaufwendungen

in TEUR	2015	2014
Zinsen	3.897	3.152
Abschreibungen Finanzanlagen	223	291
	4.120	3.443

Die Veränderung der Zinsaufwendungen in 2015 im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der kurzfristigen Eigenkapitalvorfinanzierung im Rahmen der Platzierung der zwei geschlossenen Immobilienfonds in Wedel und Trier sowie deren Objektfinanzierung im Rahmen der Haltephase. Im Weiteren stiegen die Zinskonditionen der Anteilsfinanzierung für das RREBO-JV. Die im Rahmen der Anwendung der Effektivzinsmethode entstandenen Aufwendungen belaufen sich auf 261 TEUR (Vorjahr: 237 TEUR). Die Zinsen für diverse Rückstellungen belaufen sich auf 102 TEUR (Vorjahr: 149 TEUR). Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 223 TEUR (Vorjahr: 291 TEUR) vorgenommen, welche diverse Minderheitsbeteiligungen an Immobilienfonds betreffen.

[12] 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:

in TEUR	2015	2014
Tatsächlicher Steueraufwand	284	273
Latenter Steueraufwand	671	253
	955	526

Der latente Steueraufwand beinhaltet die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge (Aufwand) in Höhe von 311 TEUR (Aufwand: 180 TEUR). Des Weiteren wird ein latenter Steuerertrag in Höhe von insgesamt 360 TEUR (Vorjahr: 568 TEUR) für temporäre Differenzen erfasst.

Der durch den OMEGA Portfolio sowie der At-Equity-Fortschreibung erzielte Gewinn ist weitgehend steuerfrei, da eine Körperschaft Anteile an einer Körperschaft verkauft und gemäß § 8b KStG 5 Prozent als nicht abziehbare Betriebsausgaben gewertet werden, wohingegen die restlichen 95 Prozent steuerfrei sind.

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 (Vorjahr 31,93 Prozent) auf das IFRS-Konzernergebnis vor Steuern ergeben hätte, lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Gewinn-und-Verlust-Rechnung überleiten:

in TEUR	2015	2014
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.833	2.876
Konzernsteuersatz in Prozent	31,93	31,93
Erwarteter Steueraufwand	1.862	918
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	-25	-11
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	47	42
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	16	140
At-Equity-Bewertung, steuerfrei gem. § 8b KStG	0	-748
Steuerfreie Gewinnausschüttungen	0	-14
Veräußerungsgewinne, -verluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	-883	110
Sonstige Gewinnminderungen nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	0	35
Unterlassene Aktivierung latenter Steuer auf steuerliche Verluste	36	43
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvorträge, für welche in Vorjahren kein Aktivposten angesetzt wurde	-105	0
Körperschaftsteuerliches Ausschüttungsguthaben	0	-7
Sonstige Effekte	7	18
Steueraufwand laut Gewinn-und-Verlust-Rechnung	955	526

Bei den in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15 Prozent (Vorjahr 15 Prozent) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielen, der Gewerbesteuer. Für den steuerlichen Veranlagungszeitraum 2015 beträgt die Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 460 Prozent regelmäßig 16,10 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 Gesellschafter eintritt und somit für die außenstehenden Gesellschafter außerhalb der Hahn Gruppe erfolgt.

[13] Sonstiges Ergebnis

in TEUR	2015	2014
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
In der laufenden Periode entstandene Gewinne	1.490	363
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	-789	14
	701	377

VIII. Erläuterungen zur Konzernbilanz

[14] Sachanlagen

in TEUR	2015	2014
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
Stand 01.01.	1.970	1.800
Zugänge	262	170
Stand 31.12.	2.232	1.970
Abschreibungen		
Stand 01.01.	1.313	1.150
Zugänge	192	163
Stand 31.12.	1.505	1.313
Nettobuchwerte per:		
31.12.2015	727	
31.12.2014	657	657
31.12.2013		650

Die Zugänge in den Sachanlagen resultieren im Wesentlichen aus Erneuerungen sowie zusätzlichen Anschaffungen im Bereich der IT.

[15] Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Kitzingen. Wie im Vorjahr wurde kein Rückgang des beizulegenden Zeitwertes festgestellt, sodass der Vorjahreswert unverändert beibehalten wurde. Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes wurde anhand des Bodenrichtwertes ermittelt, welcher unverändert zum Vorjahr 48 Euro pro m² betrug. Es handelt sich um eine Bewertungshierarchie der Stufe 3 gemäß IFRS 13.72.

[16] Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	2015	2014
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
Stand 01.01.	1.075	981
Zugänge	185	94
Stand 31.12.	1.260	1.075
Abschreibungen		
Stand 01.01.	922	796
Zugänge	122	126
Stand 31.12.	1.044	922
Nettobuchwerte 31.12.	216	153

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus der EDV-Software und sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Einführung des CAFM-Systems „Spartacus“ gestiegen.

[17] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen in TEUR

in TEUR	31.12.2015		31.12.2014	
	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Anteile an assoziierten Unternehmen	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Anteile an assoziierten Unternehmen
Stand 01.01.	29.974	1.616	27.458	1.450
Zugänge	0	3.145	48	0
Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung	0	-245	0	0
Gewinn at Equity	1.867	281	2.468	204
Verlust at Equity	-3	0	0	-8
Abgänge	-31.805	0	0	-30
Stand 31.12.	33	4.797	29.974	1.616
Summe	4.830		31.590	

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Der Gewinn at Equity beinhaltet die Fortschreibung der anteiligen Entwicklung des Eigenkapitals des Ende 2012 begründeten RREBO-Joint Ventures. Die Fortschreibung im Jahr 2015 ist entsprechend zeitanteilig bis zum Verkauf mit Wirkung zum 30. Oktober 2015 erfolgt. Der damit in Verbindung stehende Abgang des At-Equity-Ansatzes beinhaltet die anteiligen Eigenkapitalfortschreibungen über die Phase der Beteiligung als auch den im Jahr 2012 gezeigten Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung in Höhe von 3.827 TEUR.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Zugänge beziehen sich auf den Erwerb strategischer Beteiligungen an Objektgesellschaften mit Immobilien in Greiz, Kitzingen und Berneustadt. Der Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung betrifft die mit dem erstmaligen Einbezug in Zusammenhang stehende Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

[18] Forderungen gegen nahestehende Personen

In dieser Position sind im Wesentlichen Forderungen aufgrund ausgereichter Darlehen enthalten, welche unter X. Punkt 1 näher erläutert werden.

[19] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, langfristig

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds		
HAHN FCP-FIS – German Retail Fund	12.870	12.696
MEAG German SuperStores	4.584	4.419
Sonstige Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	22.461	16.499
Beteiligungen	57	57
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	1.081	1.017
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	797	761
	41.850	35.449

Die Position der „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ beinhaltet die Anteile an den beiden institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund (4,85 Prozent) sowie MEAG German SuperStores (3 Prozent) sowie darüber hinaus diverse Minderheitsanteile an geschlossenen Immobilienfonds. Die beiden erstgenannten Anteile sind zusätzlich zu weiteren Minderheitsanteilen im Rahmen der Auflage der Unternehmensanleihe verpfändet worden.

Der Anstieg der sonstigen Anteile an geschlossenen Immobilienfonds ist weitgehend auf Kapitalerhöhungen von Immobilienfonds mit Objekten in Aalen 920 TEUR sowie Dietzenbach 459 TEUR zurückzuführen sowie auf Einlagen als Minderheitsgesellschafter (2.162 TEUR) in neu eingebrachte Objektgesellschaften des HAHN FCP-FIS – German Retail Fund und in den Publikums-AIF Trier (509 TEUR).

Die geleisteten Anzahlungen betreffen weitgehend den Kauf von strategischen Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds.

[20] Latente Steueransprüche / Latente Steuerverbindlichkeiten

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

in TEUR	31.12.2015		31.12.2014	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte				
Anteile an assoziierten Unternehmen	135	204	359	263
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	419	2.628	219	2.032
Kurzfristige Vermögenswerte				
Gesellschaftsanteile	441	447	443	218
Langfristige Schulden				
Unternehmensanleihe	0	36	0	53
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	295
Kurzfristige Schulden				
Rückstellungen	75	0	252	0
Summe temporärer Differenzen	1.070	3.315	1.273	2.861
Verlustvorträge	1.414	0	1.726	0
Gesamt / Bilanzansatz	2.484	3.315	2.999	2.861

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

Latente Steuern werden auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 753 TEUR (Vorjahr: 2.080 TEUR) und auf Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 8.004 TEUR (Vorjahr: 8.787 TEUR) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.897 TEUR (Vorjahr: 4.560 TEUR) und Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 10.676 TEUR (Vorjahr: 11.683 TEUR).

Erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste passive latente Steuern entfallen mit 555 TEUR (Vorjahr passive latente Steuern: 265 TEUR) auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds, welche unter den Vorräten ausgewiesen sind.

[21] Vorratsimmobilien

Die jeweils im Rahmen eines geschlossenen Publikums-AIF aufgelegten Einzelhandelsimmobilien in Wedel und Trier wurden unterjährig durch die Hahn Gruppe gekauft und führten im Rahmen der jeweils vollständigen Abwicklung der Fonds zu einem entsprechenden Abgang von 30.560 TEUR (Wedel) bzw. 14.751 TEUR (Trier). Die Position beinhaltet zwei im Vergleich zum Vorjahr unverändert zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger bestimmte Immobilien in Braunschweig und Bergisch Gladbach. Eine ergebniswirksame Wertminderung von Vorratsimmobilien hat es in der Berichtsperiode analog dem Vorjahr nicht gegeben.

[22] Gesellschaftsanteile

Die Position enthält Anteile an zur Veräußerung bestimmten geschlossenen Immobilienfonds, wobei es sich im Wesentlichen um Minderheitsanteile handelt. Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf weitere strategische Käufe durch die ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Bergisch Gladbach zurückzuführen. Die im Rahmen der Abwicklung des Publikums-AIF Trier verbliebenen Anteile in Höhe von 14,77 Prozent werden zur Veräußerung gehalten und wurden kurz nach dem Stichtag an Anleger vollständig veräußert.

[23] Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile

Die zum 31. Dezember 2015 ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen stehen in einem direkten Zusammenhang mit dem Erwerb weiterer kurzfristig zu haltender Minderheitenanteile. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte jeweils Anfang 2016.

[24] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	7.104	2.358
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-89	-91
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.015	2.267

	2015	2014
Einzelwertberichtigung 1.1.	-91	-75
Zuführung	0	-16
Auflösung	2	0
Einzelwertberichtigung 31.12.	-89	-91

Zum 31. Dezember 2015 stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

in TEUR	2015	2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nicht wertgemindert	7.015	2.267
davon nicht überfällig	926	636
davon überfällig		
bis 3 Monate	6.089	1.419
über 3 Monate bis 6 Monate	0	109
über 6 Monate bis 1 Jahr	0	50
über 1 Jahr	0	53
Überfällig insgesamt	6.089	1.631

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen ausstehende Forderungen im Rahmen der Abwicklung des RREBO-Joint Ventures sowie Mietvermittlungsleistungen. Forderungen in Höhe von 2.944 TEUR betreffen die zum Stichtag ausstehenden Kaufpreiszahlungen infolge der Platzierung des Publikums-AIFs in Trier.

[25] Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen

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

in TEUR	2015	2014
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	3.371	3.263
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	45	1.383
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	3.416	4.646
Wertberichtigung auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-2.451	-2.451
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	0	-1.138
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	965	1.057

Sämtliche Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr. Die ausgewiesenen Wertberichtigungen auf Forderungen beinhalten Ansprüche gegen Objektgesellschaften, deren momentanes Reinvermögen nicht mehr zum Ausgleich der offenen Positionen ausreicht. Diese Gesellschaften befinden sich in der Abwicklung, weshalb mit Wirkung per 31. Dezember 2015 ein Verzicht auf diese Forderungen ausgesprochen wurde. Die im Vorjahr abgebildete weitere Wertberichtigung in Höhe von 1.138 TEUR wurde bereits vor dem Zeitpunkt des Börsengangs in 2006 gebildet.

[26] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen gegen Fonds	4.780	4.995
Verfügungsbeschränkte liquide Mittel	1.331	0
Ausstehende Kaufpreis-zahlungen	859	0
Ausstehende Ausschüttungen	750	0
Darlehen an Geschäftspartner	92	116
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	174	177
Wertberichtigungen	-521	-412
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.465	4.876

	2015	2014
Einzelwertberichtigung 1.1.	-412	-575
Zuführung	-114	-4
Inanspruchnahme	5	11
Auflösung	0	156
Einzelwertberichtigung 31.12.	-521	-412

Die Forderungen gegen Fonds resultieren im Wesentlichen aus stich-tagsnahen Abrechnungen aufgrund von diversen Mietvermittlungen für von der Hahn Gruppe aufgelegte Fonds.

Bei dem unter der Position Verfügungsbeschränkte liquide Mittel aus-gewiesenen Sachverhalt handelt es sich um den anteiligen Ausweis der liquiden Mittel aus der gemeinschaftlichen Tätigkeit, welche im Wege der Abwicklung des Abverkaufs der Beteiligung in Form des RREBO-JV entstanden ist. Die liquiden Mittel können ausschließlich in Abstim-mung mit dem JV-Partner genutzt werden und sind demnach hinsicht-lich der Verfügung als beschränkt einzustufen.

Die ausstehenden Kaufpreiszahlungen sind auf die quotale Einbezie-hung der gemeinschaftlichen Tätigkeit aus dem Abverkauf der Anteile an dem RREBO-Joint Ventures zurückzuführen.

Die ausstehenden Ausschüttungen sind im Jahr 2016 kurz nach Stich-tag eingegangen.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte sind weder überfällig noch über die ausgewiesenen Wertberichtigungen wertge-mindert.

Die Zuführung zur Wertberichtigung im Geschäftsjahr resultiert im Wesentlichen aus der geänderten Einschätzung der Einbringlichkeit ei-nes von der Hahn Gruppe an einen Fonds gewährten Darlehens sowie hinsichtlich der aufgelaufenen Zinsen eines weiteren Darlehens.

[27] Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Gut-haben bei Kreditinstituten sowie geringfügige Kassenbestände von 11.760 TEUR (Vorjahr: 13.158 TEUR).

Weiterhin werden in dieser Position liquide Mittel ausgewiesen, welche aufgrund von vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Verwendung zweckbestimmt sind. Hierbei handelt es sich um die im Rahmen der Anleiheemission verpfändeten Dividendenausschüttungen, welche für die Kuponbezahlung zweckbestimmt sind. Der Stand des Kontos be-läuft sich zum Stichtag auf 476 TEUR (Vorjahr: 1.090 TEUR), wohinge-gen die halbjährliche Kuponzahlung wie im Vorjahr 625 TEUR beträgt. Verpfändete Ausschüttungen in Höhe von 750 TEUR wurden erst kurz nach dem Stichtag vereinnahmt, sodass der Stand des Kontos unter Berücksichtigung dieser Beträge den des Vorjahres übertrifft. Weiter-hin ist unverändert zum Vorjahr ein Betrag von 416 TEUR aufgrund der Kapitalanforderungen des §25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesell-schaft der Hahn Gruppe gebunden.

[28] Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt 13.001.430 Euro. Das Grundka-pital besteht aus 13.001.430 auf den Inhaber lautender Stückaktien und ist voll eingezahlt. Zum 31. Dezem-ber 2015 und 2014 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

In der Hauptversammlung vom 6. Juni 2012 wurden die in den vorherigen Hauptversammlungen genehmig-ten Erhöhungen des Grundkapitals aufgehoben sowie der Vorstand bis zum 5. Juni 2017 ermächtigt, mit Zu-stimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu 6.500.715 Euro durch Aus-gabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können nach dieser Ermächtigung auch von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden. Das Bezugsrecht kann ausgeschlossen werden:

- a) für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsrechtsverhältnisses ergeben,
- b) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen bis zu einem Betrag von insgesamt 1.300.143 Euro oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Ausübung der Er-mächtigung bestehenden Grundkapitals (jeweils unter Anrechnung der während der Laufzeit dieser Ermächtigung etwaigen Ausnut-zung anderweitiger Ermächtigungen zum Ausschluss des Bezugs-rechts gemäß oder in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S.4 AktG; ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. einer Options- oder Wand-lungspflicht ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben wurden), wenn der Ausga-bebetrag der neuen Aktien den Aktienpreis nicht wesentlich unter-schreitet,
- c) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen,
- d) um Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft zuvor etwa ausgegebenen Options- bzw. Wandelanleihen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Aus-übung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht als Aktionär zustehen wür-de. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung. Von dieser Ermächtigung wurde im Berichtszeitraum nicht Gebrauch gemacht.

Ferner ist der Vorstand, handelnd für die Gesellschaft, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 Pro-zent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der

Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurech-nen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 Prozent des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung galt bis zum Ablauf des 7. Juni 2015 und konnte ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals von der Ge-sellschaft oder durch von ihr im Sinne des § 17 AktG abhängige oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehende Unternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung handelnde Dritte ausgeübt werden. Ergänzend wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Erwerb von Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG gemäß der oben be-schriebenen Ermächtigung auch unter Einsatz von bestimmten Eigen-kapitalderivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden) durchzuführen. Alle Aktienerwerbe unter Einsatz von solchen Eigenkapitalderivaten sind dabei auf Aktien im Umfang von höchstens 5 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversamm-lung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Die Laufzeit der Optionen endete ebenfalls am 7. Juni 2015. Der vollständige und genaue Wort-laut der Ermächtigungen zum Erwerb eigener Aktien, insbesondere die zulässigen Verwendungszwecke, ergibt sich aus den Tagesordnungs-punkten 5 und 6 der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010. Von diesen Ermächtigungen wurde im Berichtszeitraum kein Gebrauch gemacht.

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

Die Kapitalrücklage enthält das Agio aus der Kapitalerhöhung abzüg-lich der um die Ertragsteuervorteile verminderten Transaktionskosten. Die Gewinnrücklagen betreffen neben den gesetzlichen ebenfalls die den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge.

Die sonstigen Gewinnrücklagen enthalten die Fair-Value-Änderungen der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte.

Der Bilanzgewinn enthält die in der Vergangenheit erwirtschafteten Er-gebnisse, die bisher weder den Rücklagen zugeführt noch ausgeschüt-tet wurden.

[29] Unternehmensanleihe

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat am 10. September 2012 eine Anleihe mit einem Emissionsvolumen von 20 Mio. Euro ausgegeben. Das Wertpapier hat einen festen jährlichen Kupon von 6,25 Prozent und eine Laufzeit von fünf Jahren. Die Notierung der Anleihe erfolgt seit dem 22. Januar 2015 am Primärmarkt der Börse Düsseldorf (vorher: Mittelstandsmarkt an der Börse Düsseldorf) mit einer Segmentierung nach Zinshöhen. Die mit der Anleihe verbundenen Kosten werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihe verteilt und im Finanzergebnis ausgewiesen.

Zu der Besicherung der Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen als auch der laufenden Zinszahlungen wurden Anteile an zwei institutionellen Immobilienfonds sowie Kommanditanteile an neun Immobilienfonds erstrangig verpfändet. Die verpfändeten Anteile werden zum Bilanzstichtag in Höhe von 23.186 TEUR unter den sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten bilanziert. Des Weiteren wurde bei Emission eine Barsicherheit in Höhe von 400 TEUR auf ein für die Kuponzahlung verpfändetes Bankkonto hinterlegt. Die Deckungsquote der zum Stichtag bewerteten als Sicherheiten hinterlegten Anteile beläuft sich auf 115,93 Prozent. Die in diesem Zusammenhang ebenfalls verpfändeten Ausschüttungen belaufen sich auf 102,90 Prozent der jährlichen Kuponzahlung.

[30] Rückstellungen

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

in TEUR	01.01.2015	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2015	davon langfristig	Aufzinsungsfaktor (p. a.)
Mietausgleichsverpflichtung	0	68	0	803	735	431	2,45 %
Belastender Vertrag	434	0	129	0	305	226	3,26 %
Erstvermietungs-garantie	282	43	0	26	265	90	2,82 %
Sonstige Rückstellungen	720	238	220	231	493	20	3,12 %
Rückstellungen	1.436	349	349	1.061	1.798	767	

Die unter der Mietausgleichsverpflichtung ausgewiesenen Sachverhalte beinhalten den kurz- und langfristigen Teil der im Rahmen des Abverkaufs des RREBO-JV eingegangenen anteiligen Verpflichtungen. Dieser Position stehen die ausgewiesenen verfügungsbeschränkten liquiden Mittel (Ausweis unter [28] Sonstige finanzielle Verpflichtungen) gegenüber, welche zur Begleichung dessen vorgesehen sind.

Bei der Rückstellung aufgrund eines belastenden Vertrages handelt es sich um die künftigen negativen Ergebnisse, die in Zusammenhang mit dem Betreiben eines Parkhauses entstehen. Sie beinhaltet zudem eine potenzielle Zahlungsverpflichtung aus einem passiven Andienungsrecht.

Bei der Erstvermietungsgarantie handelt es sich um eine vertraglich zugesicherte Mindestmiete bei einem im Geschäftsjahr 2011 initiierten

Immobilienfonds, welcher eine Mindestmiete bei der Erstvermietung von 13 Euro/m² vorsieht. In der Rückstellung für sonstige Garantien sind diverse Mietgarantien sowie rechtlich nicht verpflichtende, jedoch aus Kulanzgründen zugesagte Kostenübernahmen enthalten. Für die zugesagte Möglichkeit einer Andienung von Fondsanteilen wurden im Geschäftsjahr 2015 unter den sonstigen Rückstellungen 22 TEUR, aufgrund bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichtes nicht angedienter Fondsanteile, aufgelöst. Die Auflösung bei den sonstigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für die vertragliche Verpflichtung zur Anmietung von Räumlichkeiten in einer Büroimmobilie in Köln-Marsdorf, da dieser Verpflichtung kein direkter Nutzen gegenüberstand. Diese Büroräume werden ab dem 1. Januar 2016 im Rahmen der Ausweitung des Bereiches Property Management vollumfänglich genutzt werden, sodass die Rückstellung dem Grunde nach entfällt.

Die Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes belaufen sich auf 18 TEUR (im Vorjahr: 19 TEUR).

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
mit einer Fristigkeit von:		
bis 1 Jahr	1.031	871
1 bis 3 Jahre	725	542
über 3 Jahre	42	23
	1.798	1.436

[31] Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in TEUR

Verbindlichkeiten werden nach der Effektivzinsmethode unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Die Bankschulden setzen sich wie folgt zusammen:

Fälligkeit	Art	Zinsbindung	Fälligkeit	Zinssatz	31.12.2015	31.12.2014
Langfristig		variabel	2017	3-Monats-Euribor + 2,2 Marge	2.160	2.295
					2.160	2.295
Kurzfristig	Darlehen	variabel	2015	3-Monats-Euribor	0	34
	Kontokorrent	fest	2016	8,15 %	1	0
					1	34
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt					2.161	2.329

Zum 31. Dezember 2015 sind auf Fondsebene Grundschulden auf Immobilien in Höhe von 6.212 TEUR (Vorjahr: 7.482 TEUR) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden. Die Buchwerte der Grundstücke betragen 2.168 TEUR (Vorjahr: 2.641 TEUR). Bei den Darlehen ist die Haftung des Konzerns sowie der außenstehenden Gesellschafter des jeweiligen Immobilienfonds auf das jeweilige Fondsvermögen beschränkt.

Weithin bestanden zum Stichtag zwei Kontokorrentlinien bei Banken, die nicht in Anspruch genommen wurden, bei Inanspruchnahme jedoch mit Zinssätzen von 9,75 bis 11,0 Prozent zu verzinsen sind. Des Weiteren kann eine Kontokorrentlinie als Terminkredit in Anspruch genommen werden, die mit dem Euribor-Zinssatz zzgl. einer Marge von 1,8 Prozent bzw. bei einer Laufzeit von unter 90 Tagen mit 2,0 Prozent verzinst wird.

[32] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Darlehen	9.410	10.243
Leasingverpflichtungen	99	35
	9.509	10.278

Unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ist ein erhaltenes Darlehen in Höhe von 589 TEUR abgebildet, welches der Methodik des Verkaufs des RREBO-Joint Ventures geschuldet ist.

Weiterhin bestehen langfristige Darlehen von fünf Geschäftspartnern in Höhe von 7.000 TEUR. Diese haben eine Laufzeit bis 30. Juni 2019 bei einer über die Laufzeit gestaffelten Verzinsung von anfänglich 5,0 Prozent ansteigend auf 7,0 Prozent und einer Zweckbindung hinsichtlich des Erwerbs von strategischen Fondsbeteiligungen.

Ein Darlehen in Höhe von 410 TEUR wurde fristgerecht in den Monaten August und September 2015 zurückgeführt. Hinsichtlich der planmäßigen Tilgung wurde ein im Vorjahr als langfristig ausgewiesenes Darlehen in Höhe von 1.000 TEUR als kurzfristig eingestuft und zeitnah nach dem Stichtag in 2016 vollständig zurückgeführt.

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften	421	618
Verbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften, deren Gesellschaftern bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften	15	1
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	10
	446	629

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe handelte es sich im Vorjahr u. a. um ein Darlehen, welches eine Gesellschaft eines Aufsichtsratsmitgliedes der Hahn AG im Rahmen der Beteiligung am RREBO-Joint Venture in 2012 gegeben hat. Dieses wurde im November 2015 vollständig, inklusive endfälliger Zinsen, infolge der Abwicklung der Verkaufstransaktion zurückgeführt.

Die in 2015 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe betreffen einerseits die Vergütungen des Aufsichtsrats und andererseits die abgegrenzte Tantieme für den Vorstand.

[33] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

[34] Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

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

[35] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Darlehen	5.000	22.292
Kaufpreisanpassung	3.635	4.218
Ausstehende Eingangsrechnungen	948	989
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	755	1.071
Verbindlichkeiten für Jahresabschlussarbeiten	325	64
Mietgarantien / Ausbaukosten	265	0
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds	105	13
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	77	65
Ausstehende Zinsen Rechtsstreit	31	139
Erhaltene Anzahlung	0	135
Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungsrechnungen	0	69
Übrige Verbindlichkeiten	593	737
	11.734	29.792

Im Jahr 2015 wurden fünf Darlehen, die dem Erwerb von Fondsanteilen und Immobilien dienten, in einer Gesamthöhe von 18 Mio. Euro zurückgeführt. Bei den zurückgeführten Darlehen handelt sich weitgehend um die Anteilsfinanzierung an dem RREBO-Joint Venture.

Ein Darlehen mit einem Zinssatz von 5 Prozent und einer Gesamthöhe von 1 Mio. Euro wurde hinsichtlich der planmäßigen Tilgung als kurzfristig umgegliedert. Im Vorjahresbericht wurde dieses zuvor als langfristig ausgewiesen.

Der in der Position Kaufpreisanpassung abgebildete Sachverhalt bildet den vertraglich zugesicherten Steuerausgleich von zwei niederländischen B.V. ab. Es werden zum einen laufende Belastungen durch die Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag abgegrenzt, zum anderen die zu erwartenden Belastungen aus der Besteuerung von stillen Reserven bei einer potenziellen Umwandlung der Gesellschaften in steuerlich transparente Personengesellschaften.

Die im Vorjahr als Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ausgewiesene Position wurde weitgehend durch Zahlungsausgang beglichen. Es handelte sich hierbei im Wesentlichen um die Auszahlungen aufgrund des nach der Rücknahme der Berufung rechtskräftig gewordenen Urteils des Landgerichts Köln an die ehemaligen Vorstände Herrn Bernhard Schoofs und Herrn Norbert Kuhn bzw. an dessen Erben. Das Urteil sah die Zahlung der vereinbarten Abfindung bzw. offenen Gehälter jeweils nebst Zinsen sowie die Erstattung der Anwalts- und Gerichtskosten und des Verzögerungsschadens vor.

Der hier ausgewiesene Betrag zum Bilanzstichtag betrifft im Wesentlichen nicht in Anspruch genommene Urlaubstage sowie Ansprüche aufgrund von Bonuszahlungen.

[36] Sonstige übrige Verbindlichkeiten

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten bestehen zum einen aus Steuerverbindlichkeiten (257 TEUR, Vorjahr: 527 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Beiträgen (25 TEUR, Vorjahr: 27 TEUR).

[37] Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

Kategorien von Finanzinstrumenten

Es liegen folgende Kategorien an Finanzinstrumenten im Berichtsjahr mit ihren jeweiligen Buchwerten vor:

	2015	2014	2015	2014
in TEUR	zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte		Kredite und Forderungen	
Langfristige Vermögenswerte				
Forderungen gegen nahestehende Personen	0	0	1.686	2.238
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	722	722
Kurzfristige Vermögenswerte				
Gesellschaftsanteile	6.583	4.103	0	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	7.015	2.267
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	965	1.057
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	7.465	4.876
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	0	11.780	13.158
Langfristige Schulden				
Unternehmensanleihe	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0
Kurzfristige Schulden				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0
Nettoergebnis				
Erfolgswirksam	581	103	158	171
Erfolgsneutral	0	0	0	0

2015	2014	2015	2014	2015	2014
zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		Finanzielle Schulden (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		Buchwert / maximales Kredit- ausfallrisiko	
0	0	0	0	1.686	2.238
41.128	34.727	0	0	41.850	35.449
0	0	0	0	6.583	4.103
0	0	0	0	7.015	2.267
0	0	0	0	965	1.057
0	0	0	0	7.465	4.876
0	0	0	0	11.760	13.158
0	0	20.091	19.977	0	0
0	0	2.161	2.295	0	0
0	0	10.509	10.278	0	0
0	0	357	291	0	0
0	0	446	629	0	0
0	0	8	5	0	0
0	0	1	34	0	0
0	0	10.734	29.792	0	0
0	0	0	0	0	0
-701	347	0	0	0	0

Die Buchwerte der Kredite und Forderungen stellen eine Annäherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Das Management hat festgestellt, dass die Buchwerte von Zahlungsmitteln und kurzfristigen Einlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Kontokorrentkrediten und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente ihren beizulegenden Zeitwerten nahezu entsprechen.

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten ist mit dem Betrag angegeben, zu dem das betreffende Instrument in einer gegenwärtigen Transaktion (ausgenommen erzwungene Veräußerung oder Liquidation) zwischen vertragswilligen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

Die zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte angewandten Methoden und Annahmen stellen sich wie folgt dar:
Langfristige fest verzinsliche und variabel verzinsliche Forderungen/Darlehen werden vom Konzern basierend auf Parametern wie Zinssätzen, Kreditwürdigkeit der einzelnen Kunden und den Risikocharakteristiken des finanzierten Projekts bewertet. Basierend auf dieser Bewertung werden Wertberichtigungen vorgenommen, um erwarteten Ausfällen dieser Forderungen Rechnung zu tragen. Zum 31. Dezember 2015 unterschieden sich die Buchwerte dieser Forderungen, abzüglich der Wertberichtigungen, nicht wesentlich von ihren berechneten beizulegenden Zeitwerten.

Die beizulegenden Zeitwerte börsennotierter Anleihen basieren auf Preisnotierungen zum Abschlussstichtag. Der beizulegende Zeitwert von nicht notierten Instrumenten, Bankdarlehen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sowie sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der künftigen Cashflows unter Verwendung von derzeit für Fremdkapital zu vergleichbaren Konditionen, Ausfallrisiken und Restlaufzeiten verfügbaren Zinssätzen geschätzt.

Der beizulegende Zeitwert der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte beinhaltet im Wesentlichen Minderheitsanteile an geschlossenen Immobilienfonds und wird auf der Grundlage von aktuellen Marktpreisen, externen Bewertungsgutachten bzw. internen Bewertungsmethoden ermittelt. Die jeweilige Bewertungsmethode stützt sich auf den Wert der Immobilien, welcher sich aus externen Bewertungsgutachten oder aus dem Produkt der zu erhaltenden Miete und einem branchenüblichen Faktor ergibt, und leitet daraus den anteiligen Wert des somit Neubewerteten anteiligen Eigenkapitals ab.

Die beizulegenden Zeitwerte der verzinslichen Darlehen des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wird ein Abzinsungssatz zugrunde gelegt, der den Fremdfinanzierungszinssatz des Emittenten zum Ende des Berichtszeitraumes widerspiegelt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 31. Dezember 2015 als gering eingestuft.

IX. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

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

Der Rückgang des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen daraus, dass wesentliche Zahlungen im Rahmen der Abwicklung des Publikums-AIF in Trier erst nach dem Stichtag eingegangen sind. Im Weiteren wurden ausstehende Verwaltungsgelühren und Ausschüttungen aus Beteiligungen als Co-Investor abgegrenzt und erst kurz nach dem Stichtag zahlungswirksam erfasst. Dieses begründet im Wesentlichen die Zunahme der Position der Forderungen und der sonstigen finanziellen Vermögenswerte.

Der Ergebnisbeitrag aus der Ergebnisfortschreibung aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen ist grundsätzlich nicht zahlungswirksam, da lediglich die Entwicklung des anteiligen Ergebnisses fortgeschrieben worden ist. Es handelt sich hierbei weitgehend um die Beteiligung am RREBO-JV, dessen Anteile mit Wirkung zum 30. Oktober 2015 veräußert wurden. Die hieraus resultierenden Zahlungsflüsse sind als solche aus Investitionstätigkeit abgebildet.

Die innerhalb des Geschäftsjahres angebotenen Immobilien in Wedel und Trier wurden ebenfalls in 2015 an Privatkunden als geschlossene Immobilienfonds platziert. Die damit in Verbindung stehenden Objektfinanzierungen folgten jeweils dem Ankauf bzw. der vollständigen Platzierung. Die Immobilien wurden mit ihren originären Anschaffungskosten weiterveräußert, sodass saldiert keine wesentlichen Veränderungen der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Gesellschaftsanteile sowie der damit in Verbindung stehenden Finanzierungen in den Zu- und Abflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit abgebildet sind.

Die Einzahlungen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen resultieren aus der bereits angesprochenen Veräußerung der Anteile am RREBO-JV. Die Rückführung der betreffenden Finanzierung von rd. 15.500 TEUR ist in den Auszahlungen für Tilgung von (Finanz-) Krediten enthalten.

Die Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen betreffen den Kauf von strategischen Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds. Der Ausbau der langfristigen Investitionen als Co-Investor spiegelt sich dagegen weitgehend in der Zunahme der Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte wider.

Die mit der Anteilsfinanzierung der Anteile am RREBO-JV in Verbindung stehenden Finanzierungen wurden planmäßig nach Closing im November bzw. Dezember zurückgeführt. Im Weiteren wurden Eigenkapitalzwischenfinanzierungen für die geschlossenen Immobilienfonds in Wedel und Trier in Höhe von 3.292 TEUR nach der jeweiligen Abwicklung der Fonds getilgt.

Der Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2015 sind zweckbestimmte Mittel enthalten, welche für die Zahlung des Kupons der Unternehmensanleihe zu verwenden sind. Diese belaufen sich zum Stichtag auf 476 TEUR (Vorjahr: 1.090 TEUR) bei einer halbjährlichen Kuponhöhe von 625 TEUR. Wesentliche in diesem Zusammenhang stehende verpfändete Ausschüttungen in Höhe von 750 TEUR sind erst kurz nach dem Stichtag eingegangen, sodass sich die zweckbestimmten Mittel unter Berücksichtigung dieser Zahlungseingänge über dem Vorjahresniveau bewegen. Im Weiteren ist unverändert zum Vorjahr ein Betrag von 416 TEUR aufgrund der Kapitalanforderungen des §25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe gebunden.

X. Sonstige Angaben

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Hahn AG selbst wird nach den uns mitgeteilten Beteiligungshöhen zu 62,9 Prozent von der HAHN-Holding GmbH und deren Gesellschafter beherrscht. Dementsprechend werden die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter, die durch die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter beherrschten bzw. maßgeblich beeinflussten Unternehmen, die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats der Hahn AG sowie die assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

Käufe von bzw. Verkäufe an nahestehende Unternehmen oder Personen fanden im Geschäftsjahr 2015 nicht statt.

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

in TEUR	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	Zinsertrag		Zinsaufwand		Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen	
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	60	44	0	0	1.686	2.238
sonstige nahestehende Personen	0	12	147	62	44	245

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2015 und 2014 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

Bilanz

in TEUR	2015	2014
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	920	812
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	10

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

in TEUR	2015	2014
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	36	196

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von 2.002 TEUR (Vorjahr: 1.183 TEUR).

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen gegen und der Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Angaben [25] und [34] in Abschnitt VIII.

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

Der Anstieg des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen ist im Wesentlichen auf zwei im August einbezogene Gesellschaften zurückzuführen.

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

Erbringen und Erhalt von Dienstleistungen

Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH erbringt Immobilienmanagementleistungen für Wohngebäude, die sich im Besitz von Herrn Michael Hahn bzw. seiner Angehörigen befinden. Die Verwaltungsleistungen wurden im Geschäftsjahr 2015 aufgrund eines unterjährigen Abverkaufs der Immobilien anteilig geleistet und belaufen sich auf unter 2 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR).

Erhaltene und ausgereichte Darlehen

Im Nachgang zum Joint-Venture-Vertrag zum Erwerb des RREBO-Portfolios vom 29. Oktober 2015 wurde vereinbart, dass jeder der Joint-Venture-Partner Herrn Hahn, der in fünf Objektgesellschaften dieses Portfolios als Minderheitsgesellschafter verblieb, ein Darlehen in Höhe von jeweils 411 TEUR gewährt. Diese endfälligen Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2021 und werden mit 1 Prozent p. a. verzinst. Eine vorzeitige Tilgung ist jederzeit möglich.

Herrn Michael Hahn wurde im Geschäftsjahr 2012 im Zusammenhang mit der Einlageverpflichtung der Objektgesellschaften des RREBO-Portfolios mit Vertrag vom 6. Dezember 2012 ein Darlehen in Höhe von 845 TEUR gewährt. Dieses Darlehen wurde im November 2015 planmäßig zurückgeführt.

Herrn Michael Hahn wurde mit Vertrag vom 24. März 2014 ein zweckgebundenes Darlehen in Höhe von 500 TEUR zum Erwerb von Gesellschaftsanteilen sowie zur Kapitalerhöhung für ein Objekt in Salzgitter gewährt. Die Darlehensgewährung steht in einem direkten Zusammenhang mit der Verpflichtung der Hahn Gruppe (inklusive Herrn Michael Hahn), jeweils ein Co-Investment in Höhe von 10 Prozent an den jeweiligen Objektgesellschaften zu begründen, welche in den im Geschäftsjahr 2014 emittierten Spezial-AIF eingebracht wurden bzw. werden. Das Darlehen ist im Oktober 2019 zur Rückzahlung fällig und wird mit 3 Prozent p. a. verzinst.

Mit Datum vom 10. September 2014 wurde Herrn Michael Hahn ein weiteres zweckgebundenes Darlehen in Höhe von 786 TEUR zur Finanzierung der Kapitalerhöhung an einer Objektgesellschaft in Husum gewährt. Dieses steht ebenfalls in einem direkten Zusammenhang mit der Einbringung des Objektes und dem damit verbundenen Co-Investment der Hahn Gruppe (inklusive Herrn Michael Hahn) in den Spezial-AIF. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 66 Monate und ist im März 2020 zur Rückzahlung fällig. Das Darlehen ist mit 3 Prozent p. a. bis zur Rückzahlung verzinslich.

Zur Sicherung der beiden oben genannten Darlehen wurden die jeweiligen Gesellschaftsanteile zugunsten der Hahn AG verpfändet.

Die Gebr. John von Freyend GbR hatte der Hahn AG mit Vertrag vom 12. Dezember 2012 ein Darlehen über 500 TEUR gewährt. Dieses Darlehen wurde über den Zeitraum des auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen RREBO-Joint Ventures gewährt. Die Verzinsung des Darlehens war erfolgsabhängig an das gemeinschaftlich geführte Unternehmen gekoppelt. Der Zinsaufwand für das Geschäftsjahr beläuft sich auf 147 TEUR (Vorjahr: 60 TEUR). Mit Abverkauf des RREBO-Joint Ventures wurde das Darlehen inklusive endfälliger Zinsen im Dezember 2015 vollständig zurückgeführt.

Die Hahn AG hat für verschiedene mit der Albatros Immobilien GmbH verbundene Unternehmen Darlehen in Höhe von insgesamt 1.361 TEUR gewährt. Nach Wertberichtigungen aus Jahren vor 2007 valuierten diese zum 31. Dezember 2014 mit 241 TEUR. Die nicht wertberichtigten Positionen wurden im Januar 2015 in Höhe von 241 TEUR vollständig durch Zahlungseingang ausgeglichen. Herr Michael Hahn hatte darüber hinaus eine Ausfallbürgschaft in Bezug auf diese Darlehensforderungen in Höhe von bis zu 600 TEUR zugunsten der Hahn AG übernommen. Für die Übernahme dieser Bürgschaft erhielt Herr Michael Hahn keine Provision. Die Bürgschaft wurde im Februar 2015 zurückgegeben.

Herrn Michael Hahn wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen mit Vertrag vom 6. November 2009 ein Darlehen in Höhe von 119 TEUR gewährt. Mit Nachtrag vom 3. März 2014 wurde die ursprüngliche Laufzeit vom 31. Dezember 2014 auf den 31. Dezember 2015 verlängert. Das Darlehen ist zum Stichtag vollständig zurückgeführt.

Bürgschaften

Die im Vorjahr von Herrn Michael Hahn persönlich übernommenen Bürgschaften für Verbindlichkeiten der Hahn Gruppe bestanden zum Bilanzstichtag nicht mehr. Für die Übernahme dieser Bürgschaften von der Hahn Gruppe hat Herr Michael Hahn keine Provision (Vorjahr: 1 TEUR) erhalten. Das der Bürgschaft zugrunde liegende Darlehen wurde per 30. Oktober 2015 zurückgezahlt.

Herr Michael Hahn hatte mit Datum vom 30. Juni 2015 eine Ausfallbürgschaft bezüglich einer Darlehensforderung zwischen der Hahn AG und einem Geschäftspartner in Höhe von maximal 1.000 TEUR zugunsten der Hahn AG übernommen. Für die Übernahme dieser Bürgschaft erhielt Herr Michael Hahn keine Provision. Die Bürgschaft wurde im Januar 2016 zurückgegeben.

Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats

in TEUR	2015	2014
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk	70	70
Dr. Eckart John von Freyend	50	50
Robert Löer	25	25
Joachim Loh	25	25
Bärbel Schomberg	20	20
Wolfgang Erbach	20	20
	210	210

Feste Bezüge des Vorstands

in TEUR	2015	2014
Michael Hahn	430	430
Thomas Kuhlmann	387	387
	817	817

Variable Bezüge des Vorstands

in TEUR	2015	2014
Michael Hahn	3	0
Thomas Kuhlmann	181	0
	184	0

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2015 einen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse erreicht wurden. Die Ermittlung dessen richtet sich bei Herrn Thomas Kuhlmann nach 8 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der ein EBT von 4 Mio. Euro übersteigt, und 10 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der ein EBT von 5 Mio. Euro übersteigt. Herr Michael Hahn erhält eine Tantieme von 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 6 Mio. Euro der Gesellschaft übersteigt.

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

2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

in TEUR	2015	2014
Bankbürgschaften	3.066	3.455
Verwertungsgarantien	22	24
	3.088	3.479

Mit Vertrag vom 4. Juni 2013 hat die Hahn AG eine harte Patronats-erklärung für eine konzerneigene Projektgesellschaft, welche ein Re-vitalisierungsobjekt in Hilden innehatte, gegenüber dem Käufer der Immobilie ausgesprochen. Diese beinhaltet die Verpflichtung zur Si-cherstellung der vollständigen Erfüllung sämtlicher im Objektkaufver-trag aufgeführten Verpflichtungen, jedoch begrenzt auf 10 Prozent des Kaufpreises und somit auf 1.892 TEUR. Die hierfür ausgegebene Patro-natserklärung wurde im Dezember 2015 gegenstandslos.

Mit Erklärung vom 18. Dezember 2013 hatten die Hahn AG und die HAHN Beteiligungsholding GmbH jeweils eine harte externe Patro-natserklärung zugunsten der Gläubiger eines Darlehens in Höhe von 15.000 TEUR, welches die 100-prozentige Tochtergesellschaft HAHN Management GmbH erhalten hat, abgegeben. In dieser verpflichteten sich die Hahn AG und die HAHN Beteiligungsholding GmbH zur unwi-derrufflichen Sicherstellung der aus dem Darlehensvertrag resultieren-den Verpflichtungen. Die Laufzeit dieser Erklärung war an das Darlehen gekoppelt, welches Ende November 2015 zurückgezahlt wurde.

Zum 31. Dezember 2015 besteht diese Patronatserklärung demnach nicht mehr.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen

Der Konzern hat Leasingverträge für Büroflächen, verschiedene Kraft-fahrzeuge und technische Anlagen abgeschlossen. Der Mietvertrag für die Büroflächen umfasst eine feste Laufzeit, wobei zwei Optionen zur Laufzeitverlängerung bestehen, die je fünf Jahre betragen. Die durch-schnittliche Laufzeit der übrigen Leasingverträge liegt zwischen drei und fünf Jahren. Die Leasingverträge beinhalten keine Verlängerungs-optionen. Dem Konzern als Leasingnehmer werden keine Beschränkungen durch die Leasingvereinbarungen auferlegt.

Zum 31. Dezember 2015 bestehen folgende künftige Mindestlea-singzahlungsverpflichtungen aufgrund von Operating-Leasingver-hältnissen:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Fällig im Folgejahr	936	814
Fällig in 2 bis 5 Jahren	2.198	2.303
Fällig > 5 Jahre	738	1.032
Künftige Zahlungen Operating Leases	3.872	4.149

Verpflichtungen aus Finanzierungs-Leasing-verhältnissen und Mietkaufverträgen

Der Konzern hat Finanzierungs-Leasingverträge für verschiedene im-materielle Vermögensgegenstände abgeschlossen. Die Verträge beinhalten Verlängerungsoptionen, jedoch keine Kaufoptionen oder Preis-anpassungsklauseln. Die Verlängerungsoptionen können nur durch die entsprechenden Vertragsunternehmen ausgeübt werden.

Sonstige Verpflichtungen

Bei dem initiierten FCP-FIS – German Retail Fund besteht eine Zeich-nungspflicht von 30 Mio. Euro, davon wurden bereits 15 Mio. Euro in Vorjahren geleistet. Mit Beschluss des Anlagenausschusses vom 15. Ja-nuar 2016 des HAHN FCP-FIS – German Retail Fund wird der Kauf diverser Anteile an den Objektgesellschaften des Portfolios auf die Verpflichtung angerechnet, sodass diese künftig als erfüllt angesehen wird.

Dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Herrn Bernhard Schoofs wur-de das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb vereinbarter Frist an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht besteht zum 31. Dezember 2015 nach Ablauf von Fristen für andere Anteile ausschließlich noch für einen Anteil mit einem Kaufpreis von 155 TEUR. Bis zum Fristablauf am 28. Fe-bruar 2016 wurde kein Andienungsrecht von Herrn Schoofs genutzt, sodass keinerlei Andienungsrecht von Herrn Schoofs gegen die Hahn Gruppe mehr besteht.

Finanzgarantien

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag folgende Finanzgarantien abge-geben:

Es bestehen Nebenkostengarantieverträge, durch die ein Nichtüber-steigen der im Prospekt genannten Platzierungsaufwendungen ge-währleistet wird, sowie eine Erstvermietungsgarantie, welche eine vertraglich zugesicherte Mindestmiete bei einem initiierten Immobi-lienfonds garantiert.

3. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Ver-bindlichkeiten umfassen die Unternehmensanleihe sowie verzinsliche Darlehen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten sowie Finanzgarantien. Der Hauptzweck dieser fi-nanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über Forderungen aus ausgereichten Darlehen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die un-mittelbar aus seiner Geschäftstätigkeit resultieren.

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 Finanzie-rung und Rechnungswesen unterstützt, welche bei Fragen zu Finanz-risiken beraten und dem Konzern ein angemessenes Rahmenkonzept zur Steuerung von Finanzrisiken vorgeben. Die Abteilungen stellen si-cher, dass die mit Finanzrisiken verbundenen Tätigkeiten des Konzerns in Übereinstimmung mit den entsprechenden Richtlinien und Verfah-ren durchgeführt werden und dass Finanzrisiken entsprechend dieser Richtlinien und unter Berücksichtigung der Risikobereitschaft des Kon-zerns 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 künfti-ge 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 an-derem verzinsliche Darlehen, Einlagen und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Zinsrisiko

Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künfti-ge Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwanken. Das Risiko von Schwankungen der Markt-zinssätze, 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 (Unternehmensanleihe sowie 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.

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. In den Klammern befinden sich die Vorjahreswerte.

in TEUR	bis 1 Jahr	1 Jahr bis 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Finanzverbindlichkeiten	1.812 (10.234)	32.364 (26.948)	0 (7.455)	34.175 (44.637)
sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	13.124 (51.443)	179 (1.005)	349 (0)	13.652 (52.448)
	14.935 (61.677)	32.543 (27.953)	349 (7.455)	47.828 (97.085)

Die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Zinszahlungen für Darlehen sowie aus den für die Anleihe fälligen Kuponzahlungen. Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus Kaufpreisanpassungen.

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

Risikokonzentration

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

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

Auf der Beschaffungsseite kann es zu Risikokonzentrationen durch 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 im Geschäftsjahr 2015 durch die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar betrug 188 TEUR (Vorjahr: 226 TEUR). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2015 182 TEUR (Vorjahr: 222 TEUR, wovon 189 TEUR das Geschäftsjahr 2014 und 33 TEUR das Geschäftsjahr 2013 betrafen) und auf sonstige Leistungen 6 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR).

5. Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

IFRS 9 Finanzinstrumente

Im Juli 2014 hat das IASB die finale Fassung von IFRS 9 Finanzinstrumente veröffentlicht, die IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung sowie alle vorherigen Versionen von IFRS 9 ersetzt. IFRS 9 führt die drei Projektphasen zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten „Klassifizierung und Bewertung“, „Wertminderung“ und „Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“ zusammen. IFRS 9 gilt erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Mit Ausnahme der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften ist der Standard rückwirkend anzuwenden, jedoch ist die Angabe von Vergleichsinformationen nicht erforderlich. Die Vorschriften für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften sind im Allgemeinen bis auf wenige Ausnahmen prospektiv anzuwenden. Der Konzern beabsichtigt, den neuen Standard zum vorgeschriebenen Datum des Inkrafttretens anzuwenden.

Im Geschäftsjahr 2015 hat der Konzern eine umfassende Bewertung der Auswirkungen aller drei Aspekte von IFRS 9 durchgeführt. Diese vorläufige Beurteilung basiert auf aktuell verfügbaren Informationen und kann sich aufgrund weiterer detaillierter Analysen oder zusätzlicher angemessener und belastbarer Informationen, die dem Konzern in der Zukunft zur Verfügung gestellt werden, ändern. Insgesamt rechnet der Konzern nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf seine Bilanz und das Eigenkapital mit Ausnahme des Effekts, der sich aus der Anwendung der Wertminderungsvorschriften in IFRS 9 ergibt. Der Konzern rechnet mit höheren zu bildenden Risikovorsorgen, die sich nachteilig auf das Eigenkapital auswirken würden, und wird künftig eine detaillierte Bewertung durchführen, um das Ausmaß dieser Auswirkungen festzustellen.

(a) Klassifizierung und Bewertung

Der Konzern rechnet bei der Anwendung der Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften von IFRS 9 nicht mit erheblichen Auswirkungen auf seine Bilanz oder das Eigenkapital. Er geht davon aus, dass er alle zum beizulegenden Zeitwert gehaltenen finanziellen Vermögenswerte weiterhin zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Notierte Anteile, die derzeit als zur Veräußerung verfügbar gehalten und deren Gewinne bzw. Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst werden, werden indes erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dadurch erhöht sich die Volatilität des ausgewiesenen Gewinns bzw. Verlusts. Die derzeit im kumulierten sonstigen Ergebnis enthaltene Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte wird in den Eröffnungssaldo der Gewinnrücklagen umgegliedert. Nach IFRS 9 sollen Schuldtitel erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, da der Konzern damit rechnet, die Vermögenswerte nicht nur zu halten, um die vertraglich vereinbarten Cashflows zu vereinnahmen, sondern auch, um regelmäßig einen wesentlichen Teil davon zu veräußern.

Der Konzern beabsichtigt, die Anteile an nicht börsennotierten Unternehmen auf absehbare Zeit zu halten. Er geht davon aus, das Wahlrecht für nicht zu Handelszwecken gehaltene Eigenkapitaltitel in Anspruch nehmen zu können und so die Wertänderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Der Konzern ist daher der Ansicht, dass die Anwendung von IFRS 9 keine wesentlichen Auswirkungen auf seinen Abschluss hat. Sollte der Konzern dieses Wahlrecht nicht anwenden, würden die Anteile als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu klassifizieren sein, wodurch sich die Volatilität im Periodenergebnis erhöhen würde.

Kredite und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden gehalten, um die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf das ausstehende Nominal darstellen. Daher rechnet der Konzern damit, dass diese nach IFRS 9 auch weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Der Konzern wird jedoch die Merkmale der vertraglich vereinbarten Cashflows dieser Instrumente noch detaillierter untersuchen, bevor eine abschließende Würdigung getroffen werden kann, ob alle diese Finanzinstrumente die Kriterien für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten nach IFRS 9 erfüllen.

(b) Wertminderung

Nach IFRS 9 sind vom Konzern erwartete Kreditverluste (Expected Credit Losses = ECL) aus allen seinen Schuldtiteln, Krediten und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entweder auf Grundlage des 12-Monats-ECL oder des Gesamtlaufzeit-ECL zu bemessen. Der Konzern beabsichtigt, den vereinfachten Ansatz anzuwenden und den Gesamtlaufzeit-ECL aus allen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zu erfassen.

Der Konzern rechnet zwar aufgrund der Nichtbesicherung seiner Kredite und Forderungen mit wesentlichen Auswirkungen, welches jedoch durch die Höhe und den Charakter der Positionen weitgehend kompensiert wird, sodass die Auswirkungen in Summe auf sein Eigenkapital eher marginal sein werden. Es bedarf jedoch noch einer detaillierteren Analyse aller relevanten und belastbaren Informationen einschließlich der in die Zukunft gerichteten Elemente, um die Höhe der Auswirkungen zu bestimmen.

(c) Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Der Konzern verfügt derzeit über keine Sicherungsbeziehungen, sodass mögliche Auswirkungen aufgrund der Neuerungen nicht weiter analysiert worden sind.

IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

FRS 15 wurde im Mai 2014 veröffentlicht und führt ein fünfstufiges Modell für die Bilanzierung von Umsatzerlösen aus Verträgen mit Kunden ein. Nach IFRS 15 werden Umsatzerlöse in Höhe der Gegenleistung erfasst, mit der ein Unternehmen im Gegenzug für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen auf einen Kunden rechnen kann (der Transaktionspreis im Sinne von IFRS 15).

Der neue Standard zu Umsatzerlösen wird alle derzeit bestehenden Vorschriften zur Umsatzrealisierung nach IFRS ersetzen. Für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, ist entweder die vollständige retrospektive Anwendung oder eine modifizierte retrospektive Anwendung vorgeschrieben. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Der Konzern beabsichtigt, den neuen Standard zum vorgeschriebenen Datum des Inkrafttretens anzuwenden und dafür den vollständig retrospektiven Ansatz zu wählen. Im Geschäftsjahr 2015 führte der Konzern eine vorläufige Beurteilung von IFRS 15 durch, die sich im Zuge der weiteren detaillierteren Analyse möglicherweise ändern kann. Des Weiteren berücksichtigt der Konzern die vom IASB im Juli 2015 in einem Exposure Draft veröffentlichten Klarstellungen und wird die weiteren Entwicklungen überwachen.

Die Hahn Gruppe konzipiert und verwaltet Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Sie deckt als Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Marktsegment ab. Die immobilien- und fondsnahe Dienstleistungen werden über gesondert identifizierte Verträge mit den Fonds abgeschlossen.

(a) Platzierung von Fonds

Verträge, bei denen der Verkauf als auch die Abwicklung der Einzelhandelsimmobilien die einzige Leistungsverpflichtung darstellen, werden sich voraussichtlich nicht auf den Konzernabschluss auswirken. Der Konzern rechnet damit, dass die Umsatzrealisierung zu einem Zeitpunkt erfolgt, an dem die Verfügungsgewalt über den Vermögenswert auf die neuen Anleger übergeht. Dies ist im Allgemeinen bei dem vertraglich geregelten Übergang von Nutzen und Lasten der Fall.

(b) Erbringung von Dienstleistungen

Der Konzern erbringt immobilien- und fondsnahe Dienstleistungen. Diese Dienstleistungen werden in der Regel einzeln in Verträgen mit den Fonds als Kunden veräußert. Der Konzern ist vorläufig zu der Einschätzung gelangt, dass die Dienstleistungen über einen Zeitraum erbracht werden, da den Fonds der Nutzen aus der Leistung des Konzerns zufließt und er diesen gleichzeitig verbraucht. Daher rechnet der Konzern nicht mit wesentlichen Auswirkungen aus diesen Dienstleistungsverträgen.

Änderung von IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen - Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen

Der geänderte IFRS 11 schreibt vor, dass der Erwerber eines Anteils an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit, bei der es sich um einen Geschäftsbetrieb handelt, die entsprechenden Grundsätze für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen nach IFRS 3 anzuwenden hat. Die Änderungen stellen auch klar, dass ein bislang gehaltener Anteil an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit nicht neu bewertet wird, wenn ein weiterer Anteil an derselben gemeinschaftlichen Tätigkeit unter Beibehaltung der gemeinschaftlichen Führung erworben wird. Diese Änderungen sollen keine Anwendung finden, wenn die Parteien (einschließlich des berichtenden Unternehmens), die sich die gemeinschaftliche Führung teilen, unter der gemeinsamen Beherrschung durch dasselbe oberste beherrschende Unternehmen stehen.

Die Änderungen betreffen sowohl den erstmaligen Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit als auch den Erwerb weiterer Anteile an derselben gemeinschaftlichen Tätigkeit. Sie sind prospektiv für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Diese Änderungen werden sich voraussichtlich nicht wesentlich auf den Konzernabschluss auswirken.

Änderung von IAS 16 und IAS 38 - Klarstellung zulässiger Abschreibungsmethoden

Die Änderungen präzisieren den in IAS 16 und IAS 38 enthaltenen Grundsatz, dass der Umsatz den Betrieb eines Geschäftsbetriebs (zu dem ein Vermögenswert gehört) und nicht den Verbrauch wirtschaftlichen Nutzens eines Vermögenswertes widerspiegelt. Infolgedessen kann eine umsatzabhängige Methode nicht für die Abschreibung von Sachanlagen herangezogen werden, sondern lediglich – und dies auch nur in sehr begrenzten Fällen – für die Abschreibung von immateriellen Vermögenswerten. Die Änderungen sind prospektiv für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Es wird nicht davon ausgegangen, dass diese Änderungen Auswirkungen auf den Konzern haben werden, da der Konzern keine umsatzabhängige Methode für die Abschreibung seiner langfristigen Vermögenswerte verwendet.

Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2012-2014

Die Verbesserungen aus diesem Projekt sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Verbesserungen umfassen im Einzelnen:

IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche

Der Abgang von Vermögenswerten (oder Veräußerungsgruppen) erfolgt im Allgemeinen durch Veräußerung oder durch Ausschüttung an Eigentümer. Die Änderung stellt klar, dass der Wechsel von einer dieser Abgangsmethoden zu einer anderen nicht als neuer Veräußerungsplan, sondern als Fortführung des ursprünglichen Plans anzusehen ist. Es kommt somit zu keiner Unterbrechung in der Anwendung der Vorschriften von IFRS 5. Diese Änderung ist prospektiv anzuwenden. Der Konzern verfügt derzeit über keine nach IFRS 5 zu klassifizierenden Vermögenswerte, sodass die Auswirkungen der Neuerungen bisher nicht greifbar sind.

IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben**(i) Dienstleistungsverträge**

Die Änderung stellt klar, dass ein Dienstleistungsvertrag, der eine Gebühr beinhaltet, ein anhaltendes Engagement an einem finanziellen Vermögenswert darstellen kann. Ein Unternehmen hat anhand der Leitlinien von IFRS 7 zum anhaltenden Engagement die Art der Gebühr und der Vereinbarung zu beurteilen, um einzuschätzen, ob die Angaben erforderlich sind. Die Beurteilung, welche Dienstleistungsverträge ein anhaltendes Engagement darstellen, muss rückwirkend vorgenommen werden. Die erforderlichen Angaben müssen jedoch nicht für Berichtsperioden gemacht werden, die vor dem Geschäftsjahr beginnen, in dem das Unternehmen die Änderungen erstmals anwendet.

(ii) Anwendbarkeit der Änderungen an IFRS 7 auf verkürzte Zwischenabschlüsse

Die Änderung stellt klar, dass die Angabevorschriften zur Verrechnung nicht auf verkürzte Zwischenabschlüsse anzuwenden sind, es sei denn, solche Angaben stellen eine wesentliche aktuelle Entwicklung gegenüber den im letzten Geschäftsbericht veröffentlichten Informationen dar. Diese Änderung ist rückwirkend anzuwenden.

IAS 34 Zwischenberichterstattung

Die Änderung stellt klar, dass Pflichtangaben des Zwischenabschlusses entweder im Zwischenabschluss selbst zu machen sind oder durch Aufnahme eines Querverweises auf die Stelle im Zwischenbericht, an der die entsprechenden Angaben erfolgen (z. B. Lagebericht oder Risikobericht). Diese anderen Informationsteile im Zwischenbericht müssen für Adressaten in gleicher Weise und zum gleichen Zeitpunkt wie der Zwischenabschluss verfügbar sein. Diese Änderung ist rückwirkend anzuwenden und wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Änderung von IAS 1 – Offenlegungsinitiative

Die Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses stellen eher eine Klarstellung als eine wesentliche Änderung der bestehenden Anforderungen von IAS 1 dar. Die Änderungen präzisieren Folgendes:

- Die Wesentlichkeitsbestimmungen in IAS 1.
- Bestimmte Posten in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung, der Gesamtergebnisrechnung und in der Bilanz können aufgegliedert werden.
- Unternehmen können frei wählen, in welcher Reihenfolge sie die Angaben im Anhang darstellen.
- Der Anteil von nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen am sonstigen Ergebnis ist jeweils in einem einzigen Posten auszuweisen, unterteilt danach, ob diese Posten in Folgeperioden in die Gewinn-und-Verlust-Rechnung umgegliedert werden oder nicht.

Außerdem stellen die Änderungen klar, welche Vorschriften für die Darstellung zusätzlicher Zwischensummen in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und im sonstigen Ergebnis gelten. Diese Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Diese Änderungen werden sich voraussichtlich nicht auf den Konzernabschluss auswirken.

IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 Investmentgesellschaften – Anwendung der Befreiung von der Konsolidierungspflicht

Die Änderungen sollen Fragen klären, die bei der Anwendung der Ausnahmeregelung für Investmentgesellschaften nach IFRS 10 aufgetreten sind. Die Änderungen von IFRS 10 präzisieren, dass die Befreiung von der Erstellung eines Konzernabschlusses für Mutterunternehmen gilt, die das Tochterunternehmen einer Investmentgesellschaft sind, sofern diese Investmentgesellschaft all ihre Tochterunternehmen zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Weiterhin stellen die Änderungen von IFRS 10 klar, dass nur Tochterunternehmen von Investmentgesellschaften, die selbst keine Investmentgesellschaften sind und Dienstleistungen zur Unterstützung der Investmentgesellschaft erbringen, konsolidiert werden. Alle anderen Tochterunternehmen einer Investmentgesellschaft sind zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die Änderungen von IAS 28 präzisieren, dass ein Investor die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, die von seinem als Investmentgesellschaft klassifizierten assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen für dessen Anteile an Tochterunternehmen angewendet wird, beibehalten kann, wenn er die Equity-Methode anwendet.

Diese Änderungen sind rückwirkend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Diese Änderungen werden sich voraussichtlich nicht auf den Konzernabschluss auswirken.

Änderung an IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. in ein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen

Die Änderungen befassen sich mit der Unstimmigkeit zwischen den Vorschriften von IFRS 10 und IAS 28 im Zusammenhang mit dem Verlust der Beherrschung über ein Tochterunternehmen, das an bzw. in ein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen veräußert oder eingebracht wird. Die Änderungen stellen klar, dass der Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten in derartigen Fällen vollständig zu erfassen ist, sofern die Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen. Alle Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder der Einbringung von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, sind nur bis zur Höhe des Anteils der nicht verbundenen anderen Investoren an dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zu erfassen. Die Änderungen sind prospektiv für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Diese Änderungen werden sich voraussichtlich nicht auf den Konzernabschluss auswirken.

Änderungen an IAS 7

Im Rahmen seiner Angabeninitiative hat der IASB Änderungen zu IAS 7 Kapitalflussrechnungen veröffentlicht. Kern der Änderungen sind Vorgaben für zusätzliche Anhangangaben, die es dem Abschlussadressaten ermöglichen sollen, die Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsaktivitäten des Unternehmens zu beurteilen. Die Änderungen sind erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am 1. Januar 2017 oder danach beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Bei der erstmaligen Anwendung sind keine Vergleichsinformationen der Vorperioden zu berichten.

6. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk, Lichtenfels

– Aufsichtsratsvorsitzender –

Rechtsanwalt

Vorstandsvorsitzender der Analyticon Biotechnologies AG, Lichtenfels

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

– Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender –

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

Aufsichtsratsvorsitzender bei folgenden Gesellschaften:

Hamborner REIT AG, Duisburg

EUREF AG, Berlin

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

AVECO Holding AG, Frankfurt am Main

Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn

(Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Bonn (Mitglied des Verwaltungsrats)

Robert Löer, Bergisch Gladbach

Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH, Bergisch Gladbach

Joachim Loh, Haiger

Unternehmer sowie Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften:

Eisenwerk Sauerland Verwaltungs GmbH, Haiger

Joachim Loh, Industrieanlagenvertriebs GmbH, Haiger

Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:

Dürr Dental AG, Bietigheim-Bissingen (bis 26.06.2015)

Bärbel Schomberg, Königstein

Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH, Kronberg

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

Hamborner Reit AG, Duisburg

DSR Deutsche Investment Kapitalanlagegesellschaft mbH, Hamburg

Wolfgang Erbach, Welver

Projektmanager Immobilien sowie geschäftsführender Gesellschafter der folgenden Gesellschaften:

Wolfgang Erbach GmbH, Welver,

Laucht Handelsgesellschaft m.b.H., Welver

Tivoli GmbH, Welver

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender

Robert Löer, stellv. Vorsitzender

Joachim Loh

Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitz)

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

Vorstand

Michael Hahn, Bergisch Gladbach

Betriebswirt

– Vorsitzender –

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf

Dipl. Betriebswirt

– Mitglied des Vorstands –

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

Zu dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

7. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Im Januar 2016 wurde der PWF 164 „Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ vollständig als Publikumsfonds platziert. Die durch die DeWert mit Schreiben vom 26. Januar 2015 bei der BaFin gestellte Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIFs mit festen Anlagebedingungen wurde mit Schreiben vom 26. Februar 2016 durch die BaFin genehmigt.

Die German Retail Property Management GmbH hat Anfang 2016 die Geschäftstätigkeit verstärkt aufgenommen.

Um die Transaktionen im Bereich der strategischen Beteiligungen weiter voranzutreiben, wurde mit Eintragung im Handelsregister im Februar 2016, als 100-prozentige Enkelin der Hahn AG, die Zweite ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Bergisch Gladbach gegründet. Eine Aufnahme der Tätigkeit als reine Beteiligungsgesellschaft erfolgte kurz nach Gründung.

Mit Vertrag vom 3. März 2016 wurde durch Kauf von jeweils 80 Prozent der Anteile an der Gesellschaft Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH, Oberhausen, sowie an der Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen, die Beherrschung dieser Gesellschaften durch die Hahn AG erlangt. Geschäftsgegenstand der beiden Gesellschaften sind immobiliennahe Dienstleistungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit Fokus auf Center-Management-Leistungen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss (nach Handelsgesetzbuch) der Hahn AG für das Geschäftsjahr 2015 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 14.914.139,00 Euro wie folgt zu verwenden:

Ein Teilbetrag in Höhe von 3.250.357,50 Euro wird zur Ausschüttung einer Dividende von 0,25 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre verwendet.

Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 11.663.781,50 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2015 sind darüber hinaus keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Bergisch Gladbach, den 30. März 2016

Der Vorstand

Michael Hahn
Vorsitzender

Thomas Kuhlmann
Stellvertreter

„Wir haben den von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Entwicklung des Eigenkapitals, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, 30. März 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schlüter
Wirtschaftsprüfer

Gand
Wirtschaftsprüferin

Kurzfassung des Einzelabschlusses

Ertragslage

in TEUR	2015	2014
Umsatzerlöse	22.837	395
Sonstige betriebliche Erträge	2.354	2.307
Gesamtleistung	25.191	2.702
Materialaufwand	22.810	352
Personalaufwand	3.028	2.659
Übrige Aufwendungen	4.346	5.045
EBITD	-4.993	-5.354
Abschreibungen	280	300
EBIT	-5.273	-5.654
Finanzergebnis	19.797	8.441
Ergebnis vor Steuern	14.525	2.787
Steuern	1.065	589
Ergebnis nach Steuern	13.460	2.198

Aktiva

	31.12.2015		31.12.2014	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	95	0,14	107	0,17
Sachanlagen	697	1,00	625	1,00
Finanzanlagen	9.710	13,88	10.696	17,05
Vorräte	99	0,14	99	0,16
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	57.034	81,54	47.262	75,34
Liquide Mittel	2.312	3,30	3.940	6,28
Bilanzsumme	69.947	100,00	62.729	100,00

Passiva

	31.12.2015		31.12.2014	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	39.578	56,58	26.118	41,64
Rückstellungen	945	1,35	1.919	3,06
Verbindlichkeiten	29.424	42,07	34.692	55,30
Bilanzsumme	69.947	100,00	62.729	100,00

Mehrjahresübersicht des Konzerns

	2015	2014	2013	2012	2012
Rohertrag	23,1	19,1	21,5	17,7	16,2
EBIT	9,7	6,1	8,1	4,1	3,4
EBT	5,8	2,9	3,3	1,7	1,8
Konzernergebnis	4,9	2,4	2,6	2,6	1,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-9,2	0,4	3,6	-4,5	3,8
Eigenkapitalquote in %	44,7	34,0	35,1	30,5	33,9
Assets under Management in Mrd. EUR	2,45	2,35	2,40	2,30	2,25
Ergebnis je Aktie in EUR	0,38	0,18	0,20	0,20	0,08
Dividende je Aktie in EUR	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00
Mitarbeiter Anzahl	77	72	69	66	66

Glossar

AIFM: Die EU-Mitgliedstaaten haben beschlossen, alle Fonds und Anlageprodukte den europaweit geltenden Wertpapierrichtlinien zu unterwerfen. Daraus entstand die Richtlinie 2011/61/EU für Alternative Investment Fund Manager (AIFM). In Deutschland wird die auf europäischer Ebene beschlossene AIFM-Richtlinie im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) umgesetzt.

ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS (AIF): Als AIF werden im Kapitalanlagegesetzbuch alle geschlossenen Fonds eingestuft. Darüber hinaus zählen zu den AIFs auch die investmentrechtlich regulierten offenen Investmentfonds, die nicht als OGAW (Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren) gelten. Das sind insbesondere offene Spezialfonds und offene Immobilienfonds.

ASSETS UNDER MANAGEMENT: Investitionsvolumen der von der Hahn Gruppe gemanagten Immobilien. Dieses betreute Immobilienvermögen setzt sich aus privaten und institutionellen Vermögen sowie Co-Investments und dem Vorratsvermögen zusammen.

CORE: Core beschreibt einen risikoarmen Investmentstil. Investiert wird dabei grundsätzlich in hochwertige Immobilien, die langfristig vermietet sind und stabile Mieterträge erwirtschaften. Core-Investitionen fokussieren sich auf etablierte Märkte mit guten Lagen und bonitätsstarken Mietern.

CORE PLUS: Im Unterschied zur Core-Investition ist die Core-Plus-Strategie darauf ausgerichtet, Teile des Ertrags aus der Wertsteigerung von Immobilien zu erzielen. Dies kann beispielsweise durch die Beimischung von Immobilien mit Entwicklungspotenzial in einem Core-Portfolio erfolgen. Die erzielbaren Renditen sowie das Risiko liegen leicht über denen klassischer Core-Investitionen.

DAX: Deutscher Aktienindex, zusammengestellt von der Deutschen Börse. Der Index bildet die Wertentwicklung der 30 größten und umsatzstärksten deutschen Aktien ab.

DEWERT DEUTSCHE WERTINVESTMENT GMBH (DEWERT): Die DeWert, eine Tochtergesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIFs. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio Management und das Risiko Management von Investmentvermögen zuständig.

DIVIDENDE: Gewinn, der anteilig für die Aktionäre ausgeschüttet wird.

EBIT: Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (Earnings before Interest and Taxes).

EBT: Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings before Taxes).

EK-QUOTE: Die Eigenkapital-Quote beschreibt das Verhältnis des bilanziellen Eigenkapitals zur Bilanzsumme.

FACHMARKT: Einzelhandelsbetrieb, der ein auf eine Warengruppe beschränktes Nonfood-Sortiment preisorientiert mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten und teils weiteren Serviceleistungen an überwiegend PKW-orientierten Standorten anbietet.

FACHMARKTZENTRUM: Einkaufszentrum, das an PKW-orientierten Standorten Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten integriert.

FCP: Fonds commun de placement – Rechtsform eines Anlagefonds luxemburgischen Rechts. Die Anleger in einem FCP sind gemeinsame Eigentümer der Vermögenswerte des Fonds.

KAPITALANLAGEGESETZBUCH: Das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurde am 16. Mai 2013 vom Deutschen Bundestag beschlossen und trat zum 22. Juli 2013 in Kraft. Es setzt die EU-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Umsetzungsgesetz – AIFM-UmsG) um. Das KAGB soll sämtliche europäischen Regulierungsmaßnahmen im Investmentbereich beinhalten.

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT: Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet und entwickelt das Investmentvermögen, in welches Anleger eines AIFs investieren. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) muss eine KVG prüfen und genehmigen.

MARKTKAPITALISIERUNG: Kennziffer, die den aktuellen Marktwert eines Unternehmens wiedergibt. Die Marktkapitalisierung wird berechnet, indem man den aktuellen Kurswert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien multipliziert.

PLUSWERTFONDS: Die von der HAHN Fonds Management GmbH aufgelegten geschlossenen Investmentvermögen für Privatkunden werden unter dem Namen „Pluswertfonds“ vertrieben.

REVITALISIERUNG: Hierunter wird die Wiederbelebung bzw. Erneuerung einer nicht mehr zeitgemäßen bzw. marktfähigen Immobilie verstanden. Durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen kann der Wert des Immobilienobjektes durch Neupositionierung im Markt beträchtlich gesteigert werden.

SB-WARENHAUS: Einzelhandelsbetrieb ab ca. 5.000 m² Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warengruppen, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten in Selbstbedienung angeboten werden.

SHOPPINGCENTER: Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Im Gegensatz zum Fachmarktzentrum ist der Mieterbesatz kleinteiliger und umfangreicher sowie weniger fachmarktorientiert. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.

VALUE-ADD: Die Value-Add-Strategie verfolgt Investitionen in deutlich unterbewertete Immobilienobjekte. Die Motivation besteht darin, Wertsteigerungen durch die Umsetzung von Managementmaßnahmen zu erzielen. Beispielsweise kann durch eine umfassende Revitalisierung und einen Mieterwechsel die Immobilie neu im Markt positioniert werden.

VERBRAUCHERMARKT: Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs auf einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 5.000 m². Die Standorte sind meist PKW-orientiert und werden überwiegend mit Selbstbedienungskonzept geführt.

Finanzkalender

30. März 2016 Veröffentlichung Geschäftsbericht

25. Mai 2016 Hauptversammlung

12. August 2016 Veröffentlichung Halbjahresbericht

Impressum

Investor Relations / PR

Marc Weisener
LISTING1 GmbH, Köln

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 10 Absatz 3 MDStV

Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Konzeption, Layout

Hochhaus Agentur GmbH Köln, www.dashochhaus.de

Gestaltung, Satz

Friedrich⁵ | GrafikDesignAgentur, www.friedrichs-grafikdesign.de

Fotos

Hahn Gruppe,
Kapiteleinstiegs motive: 123RF Stockphoto

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