

MENSCHEN

Konzernlagebericht / Konzernabschluss

MÄRKTE

Geschäftsbericht 2018

IN BEWEGUNG



 **Hahn
Gruppe**

Wertarbeit mit Handelsflächen

INHALT

4	Brief an die Aktionäre
6	Bericht des Aufsichtsrats
10	Konzernlagebericht
28	Konzernabschluss
29	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
30	Konzernbilanz
32	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
33	Konzernkapitalflussrechnung
34	Konzernanhang
96	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
100	Kurzfassung des Einzelabschlusses nach HGB
101	Gewinn- und Verlustrechnung, Mehrjahresübersicht des Konzerns
102	Glossar
103	Impressum

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Freunde und Partner unseres Unternehmens, die Hahn Gruppe hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 von einem unverändert günstigen Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld profitiert. Die Profitabilität des Konzerns hat sich weiter erhöht und das Konzernergebnis lag innerhalb der zu Jahresbeginn prognostizierten Bandbreite.

Zwei neue Publikums-AIFs aufgelegt

Im Jahresverlauf wurden mit den Pluswertfonds 171 und 172 zwei neue Publikums-AIFs aufgelegt, die jeweils in einen führenden Nahversorgungsstandort ihrer Region mit einem Ankermieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel investiert haben. Die beiden geschlossenen Immobilienfonds konnten bereits im Jahresverlauf vollständig platziert werden. Von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren wurde Eigenkapital in Höhe von rund 78 Mio. Euro erworben: Das im Privatkundengeschäft gezeichnete Eigenkapital belief sich auf rund 28 Mio. Euro. Im Geschäft mit institutionellen Investoren wurden Zeichnungszusagen über 50 Mio. Euro für den offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II entgegengenommen. Der institutionelle Immobilienfonds investiert mit einem Ziel-Fondsvolumen von bis zu 500 Mio. Euro in den Aufbau eines diversifizierten Portfolios aus großflächigen Einzelhandelsimmobilien.

Ausrichtung auf die Zukunft

Im Fokus des Geschäftsjahrs stand die Aufwertung und Optimierung des verwalteten Immobilienvermögens von rund 2,8 Mrd. Euro. So konnte die Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahr um über 50 Prozent auf 120.000 m² gesteigert werden. Allein die fünf größten Mietvertragsabschlüsse beliefen sich auf ein Mietflächenvolumen von rund 45.000 m² und wurden jeweils mit bonitätsstarken Betreibern aus der Lebensmittelbranche bzw. dem Baumarktsektor getätigt.

Im Rahmen der Asset-Management-Aktivitäten wurde in 2018 ein Fachmarktzentrum in Essen mit einem zusätzlichen Baukörper um rund 6.000 m² Mietfläche erweitert. Zahlreiche weitere Baumaßnahmen im Immobilienbestand trugen ebenfalls dazu bei, die Werthaltigkeit der von uns verwalteten Immobilien zu stärken. Das mit Dritten realisierte Immobilien-Transaktionsvolumen belief sich in 2018 auf 126 Mio. Euro und lag damit in etwa auf Höhe der Vorjahresmarke. Dabei wurden Immobilienankäufe über 41 Mio. Euro getätigt. Mit Immobilienverkäufen über rund 85 Mio. Euro wurde die gute Marktsituation zur Portfolio-Optimierung genutzt. Die Vermietungsquote profitierte von den genannten Asset-Management-Maßnahmen. Sie konnte gegenüber dem Vorjahr nochmals um 0,2 Prozentpunkte auf 98,2 Prozent gesteigert werden.

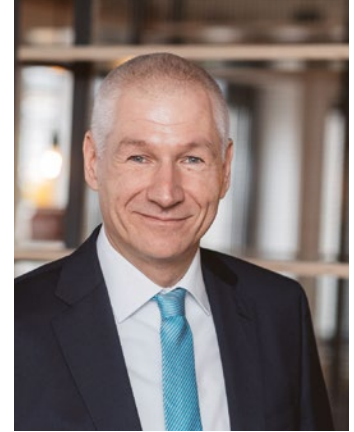
Das Jahr 2018 stand zudem im Zeichen wichtiger strategischer Weichenstellungen. Zahlreiche Unternehmensinitiativen wurden gestartet, die darauf abzielen, die führende Marktposition der Hahn Gruppe für die kommenden Jahre zu fördern und zu sichern. Auf der Agenda stehen Projekte, die sich mit Prozessoptimierungen im Management beschäftigen sowie auch mit der umfassenden Digitalisierung von Arbeitsabläufen. Um unsere Leistungsfähigkeit nachhaltig zu stärken, setzen wir zudem auf eine stärkere Ausrichtung an Performance-Kennzahlen. Insbesondere im Property Management haben wir bereits zahlreiche Initiativen gestartet, um die Qualität unserer Dienstleistungen weiter zu verbessern.



Michael Hahn



Thomas Kuhlmann



Jörn Burghardt

Steigende Managementerrträge und stabile Dividende

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren in Höhe von 18,7 Mio. Euro konnten das Vorjahresniveau (17,8 Mio. Euro) nochmals übertreffen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf einen Zuwachs der Asset-Management-Gebühren von 1,9 Mio. Euro auf 2,8 Mio. Euro zurückzuführen. Das Konzernergebnis nach Steuern lag mit 5,0 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 4,5 Mio. Euro) und bewegte sich innerhalb der im Vorjahresbericht prognostizierten Bandbreite. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf 0,38 Euro. Der Hauptversammlung wird die Zahlung einer stabilen Dividende von 0,23 Euro je Stückaktie (Vorjahr: 0,23 Euro je Aktie) vorgeschlagen.

Wachstumskurs mit hoher Qualitätsorientierung

Wir erwarten, dass das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilien-Investments konstant hoch bleiben wird. Auch bei den privaten Anlegern ist die vorhandene Investitionsbereitschaft positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Im Segment Neugeschäft rechnen wir entsprechend mit einem signifikanten Ausbau des Fondsgeschäfts mit institutionellen und privaten Anlegern. Im Jahresverlauf beabsichtigen wir, sowohl Publikumsfonds mit einem Investitionsvolumen von rund 50 Mio. Euro als auch einen weiteren offenen Immobilien-Spezialfonds neu aufzulegen. In der Akquisition streben wir nicht nur den Zukauf attraktiver Immobilienobjekte an, sondern arbeiten auch an der Anbindung aussichtsreicher Projektentwicklungsvorhaben.

Michael Hahn übergibt Vorstandsvorsitz an Thomas Kuhlmann

Beginnend ab dem 1. Januar 2019 wurde Jörn Burghardt für die Dauer von drei Jahren als weiteres Mitglied des Vorstands bestellt. Außerdem wurde beschlossen, dass Michael Hahn wunschgemäß zum Ablauf der diesjährigen Hauptversammlung aus dem Vorstand ausscheidet und Thomas Kuhlmann dann den Vorstandsvorsitz übernimmt. Die Vorstandskollegen Thomas Kuhlmann und Jörn Burghardt bedanken sich bei Herrn Hahn für die langjährige Zusammenarbeit. Herr Michael Hahn wird die weitere Entwicklung der Hahn Gruppe als vorgesehenes Aufsichtsratsmitglied auch in Zukunft eng begleiten.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeitern für ihr großes Engagement und ihre Begeisterung für aktuelle und zukünftige Herausforderungen. Ihnen, unseren Aktionären und Geschäftspartnern danken wir für das in uns gesetzte Vertrauen. Die Hahn Gruppe wird ihren Wachstumskurs in 2019 weiter fortsetzen. Wir freuen uns, wenn Sie uns auch zukünftig auf diesem Weg begleiten würden.

Michael Hahn
Vorstands-
vorsitzender

Thomas Kuhlmann
Mitglied des
Vorstands

Jörn Burghardt
Mitglied des
Vorstands

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

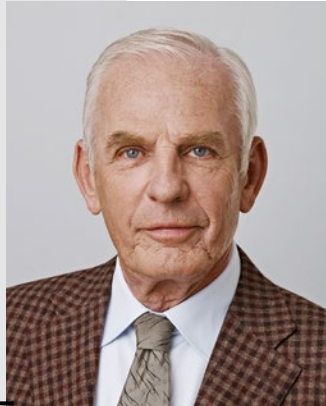
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir sind erfreut, dass im Geschäftsjahr 2018 die positive Geschäftsentwicklung der letzten Jahre fortgesetzt werden konnte.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat gemäß den ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben den Vorstand kontinuierlich beratend begleitet und überwacht. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich umfassend über die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage der Gesellschaft und des Konzerns, die Ertrags-situation, das Risikomanagement und das interne Kontrollsystem, die Planung und Strategie sowie über organisatorische Maßnahmen. In alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden und fasste die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung notwendigen Beschlüsse nach gründlicher Prüfung der Berichte und Erörterung der Beschlussvorschläge des Vorstands.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrats tauschte ich mich darüber hinaus mit dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Geschäftslage aus.

Im Berichtsjahr 2018 fanden insgesamt fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon vier Sitzungen vor Ort und eine Sitzung, die als Telefonkonferenz abgehalten wurde. In den turnusmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats gehörten jeweils die Geschäftsentwicklung des vergangenen Quartals und deren fortgeführte Prognose, die Erörterung der Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung, die Entwicklung des Beteiligungsmanagements sowie das Risikomanagement neben der Liquiditätsplanung des Unternehmens zu den Schwerpunktthemen. Daneben informierte der Vorstand den Aufsichtsrat auch regelmäßig über den Stand der erfolgten und geplanten Akquisitionen von Einzelhandelsimmobilien oder von Anteilen an Immobiliengesellschaften und über den jeweiligen Stand des Vertriebs der einzelnen Fondsvehikel. Soweit die Zustimmung des Aufsichtsrats bei größeren Akquisitionsprojekten erforderlich war, erfolgte jeweils nach umfassender Prüfung und Erörterung eine entsprechende Beschlussfassung des Aufsichtsrats vor deren Umsetzung.



Dr. Eckart John von Freyend

Der Aufsichtsrat befasste sich auch mit Geschäften zwischen der Gesellschaft bzw. ihren Tochterunternehmen einerseits und mit Organen bzw. jeweils nahestehenden Personen andererseits. So stimmte der Aufsichtsrat, u. a. in einer Telefonkonferenz am 2. Februar 2018, Übertragungen von Anteilen an Fondsgesellschaften unter Beteiligung von Herrn Michael Hahn zu, um Neustrukturierungen von Fondsgesellschaften zu ermöglichen. Ebenso gestattete er die Gewährung von Darlehen, an denen Organe beteiligt waren, zu marktüblichen Konditionen. Zu den Einzelheiten wird auf den Geschäftsbericht unter X.1. verwiesen.

Am 10. April 2018 fand die Bilanzsitzung statt, in der der neue Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main („PwC“), zugegen war und der Aufsichtsrat den jeweils von ihm geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie die Lageberichte erörterte und diese anschließend billigte. Er fasst daneben den Beschluss, Herrn Thomas Kuhlmann erneut für fünf Jahre zum Mitglied des Vorstands zu bestellen.

In seiner Sitzung am 25. Mai 2018 beschäftigte sich der Aufsichtsrat – neben den turnusmäßigen Inhalten – mit der Vorbereitung der Themen der sich anschließenden Hauptversammlung, deren Beschlüsse zur Tagesordnung bereits zuvor in der Sitzung im April 2018 verabschiedet worden waren. Schwerpunkt der Sitzung am 18. September 2018 war der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018, über den der Vorstand berichtete.

Schließlich stimmte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 4. Dezember 2018 der vom Vorstand vorgelegten Planung zu und legte die Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2018 fest. Er fasste weiterhin die Beschlüsse im Zusammenhang mit einer vorübergehenden Erweiterung des Vorstands, um vor dem mit Ablauf der nächsten Hauptversammlung geplanten Abschied von Herrn Hahn aus dem Vorstand einen fließenden Übergang sicherzustellen. Auf die bevorstehenden Veränderungen im Vorstand werde ich anschließend noch hinweisen.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2018

Der Abschlussprüfer, PwC, hat den vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellten Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie den freiwillig nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss jeweils zum 31. Dezember 2018 einschließlich der jeweiligen Lageberichte geprüft und jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die vorgenannten Abschlussunterlagen und die Prüfberichte wurden in der Aufsichtsratssitzung am 4. April 2019 unter Teilnahme des Abschlussprüfers umfassend erörtert und diskutiert. Der Abschlussprüfer berichtete nach Erläuterung der Unterlagen durch den Vorstand über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und informierte über seine Feststellungen zur Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Ergänzend stand der Abschlussprüfer für weitere Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Nach weiterer Beratung und eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernjahresabschlusses, des Lageberichts sowie des Konzernlageberichts hat der Aufsichtsrat beschlossen, keine Einwände zu erheben und den Jahres- und den Konzernabschluss nebst Lageberichten zu billigen. Damit war der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 festgestellt.

Der Aufsichtsrat stimmte nach eigener Prüfung dem Vorschlag des Vorstands zu, den Bilanzgewinn zur Zahlung einer Dividende von 0,23 Euro je Stückaktie zu verwenden und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Abhängigkeitsbericht 2018

Der vom Vorstand erstellte Bericht für das Geschäftsjahr 2018 über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (= „Abhängigkeitsbericht“) wurde ebenfalls durch PwC 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.“

Der Aufsichtsrat stimmte dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zu. Einwände gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands wurden nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat nicht erhoben.

Wechsel in den Gremien

Im Aufsichtsrat und im Vorstand gab es im Berichtsjahr 2018 keine personellen Veränderungen. Der Aufsichtsrat fasste in seiner Sitzung im Dezember 2018 den Beschluss, Herrn Jörn Burghardt beginnend ab dem 1. Januar 2019 für die Dauer von drei Jahren als weiteres Mitglied des Vorstands zu bestellen. Weiterhin wurde beschlossen, dass Herr Hahn, seinem eigenen Wunsch entsprechend, mit Wirkung des Ablaufs der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung aus dem Vorstand ausscheidet und Herr Kuhlmann dann den Vorstandsvorsitz übernimmt.

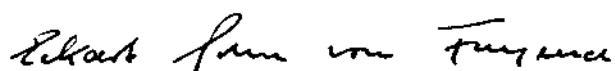
Herr Helmut Zahn legte mit Schreiben vom 18. März 2019 sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ablauf der bevorstehenden Hauptversammlung nieder. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sprechen Herrn Zahn ihren besonderen Dank für die gute, langjährige Zusammenarbeit aus.

Bereits an dieser Stelle möchte ich auch Michael Hahn im Namen des gesamten Aufsichtsrats unseren großen Dank für seine herausragenden Dienste und sein großes Engagement in der Hahn Gruppe aussprechen. Als Firmengründer hat er das Unternehmen über Jahrzehnte geprägt. Der Name „Hahn“ wird auch in Zukunft mit einem hohen Anspruch an Standort und Qualität großflächiger Einzelhandelsimmobilien verbunden bleiben. Dafür steht er auch als verbleibender Aktionär ein.

Dem künftigen Führungsduo, Herrn Thomas Kuhlmann und Herrn Jörn Burghardt, wünschen wir eine glückliche Hand, die erfolgreiche Arbeit von Herrn Hahn in der nächsten Generation im Vorstand mit neuen Herausforderungen fortzusetzen.

Der Aufsichtsrat dankt neben den Mitgliedern des Vorstands auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hahn Gruppe für ihr großes Engagement, das wesentlich zum Erreichen des Erfolgs im vergangenen Geschäftsjahr beigetragen hat.

Für den Aufsichtsrat



Dr. Eckart John von Freyend
Vorsitzender

Bergisch Gladbach, 04.04.2019

DIE BERICHTSSEGMENTE DES KONZERNS

NEUGESCHÄFT

Akquisition,
Fondsplatzierung,
Revitalisierung und
Projektentwicklung

BESTANDS- MANAGEMENT

Portfolio, Fonds,
Asset, Center
und Property
Management

BETEILIGUNGEN

Beteiligungen
an aufgelegten
Immobilienfonds
und Joint-Venture-
Portfolios

KONZERNLAGEBERICHT

2018

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

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

Die immobiliennahen Tätigkeiten der Gruppe reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien 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 Interessenskongruenz mit seinen Anlegern zu steigern.

Die Hahn AG nimmt die zentrale Leitungsfunktion der Hahn Gruppe wahr. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen und Informationstechnik. Unter dem Dach der Holding sind vier operative Tochtergesellschaften angesiedelt, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH sowie die HAHN Fonds Invest GmbH und die German Retail Property Management GmbH. Darüber hinaus besteht eine strategische Beteiligung an der Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, welche das Portfolio insbesondere um Center-Management-Dienstleistungen erweitert. Die Aufgabenbereiche der Tochtergesellschaften lassen sich den jeweiligen Berichtssegmenten zuordnen.

Daneben existieren weitere, nicht operativ tätige Tochtergesellschaften, die im Konzernanhang aufgeführt werden. Insbesondere zählen dazu die HAHN Beteiligungsholding GmbH, HAHN Beteiligungsholding II GmbH sowie die ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH und die ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH, über die die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments verwaltet werden. Die Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIFs) in der Form von inländischen geschlossenen oder offenen Publikums- und Spezial-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, mit Sitz in Bergisch Gladbach, bündelt die Fonds- und Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Das Fonds Management beinhaltet die Administration und Steuerung der Investmentvehikel sowie die Anlegerbetreuung. Zum Immobilien Management zählen die Asset-Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise Vermietungsaktivitäten sowie die Aufdeckung von Wertsteigerungspotenzialen für das Investmentvermögen.

Die Tochtergesellschaft German Retail Property Management GmbH, mit Sitz in Bergisch Gladbach (vormals in Köln), deckt das kaufmännische sowie technische Property Management für sämtliche Immobilienobjekte ab, die sich in der Verwaltung befinden.

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

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

2. Berichtssegmente

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

3. Konzernstrategie und Steuerung

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

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

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

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Konjunktur blieb im neunten Jahr in Folge auf Wachstumskurs. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2018 um 1,5 Prozent über dem Vorjahr. Dieser Anstieg liegt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre und unterstreicht damit die sehr robuste deutsche Wirtschaftsentwicklung. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren (jeweils +2,2 Prozent) hat die Dynamik des Aufschwungs allerdings nachgelassen. Ursächlich hierfür war der Außenhandel: Ein sich verlangsamendes Wachstum der Weltwirtschaft, Unsicherheit über den EU-Austritt Großbritanniens sowie zunehmende Handelskonflikte mit den USA waren Faktoren, die das wichtige Exportgeschäft der deutschen Volkswirtschaft dämpften.

Positive Impulse kamen hingegen aus dem Inland. Gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes lagen sowohl die privaten (+1,0 Prozent) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1 Prozent) preisbereinigt deutlich über dem Vorjahr. Erneut kräftig gewachsen sind die Bauinvestitionen mit einem preisbereinigten Anstieg um 3,0 Prozent. Da die Importe in 2018 stärker angestiegen sind als die Exporte, führte dies zu einem negativen Außenbeitrag: Rechnerisch wurde das Wirtschaftswachstum um 0,2 Prozent gebremst.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 1,3 Prozent mehr Personen in Deutschland erwerbstätig als im Vorjahr. Die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich auf 44,8 Millionen Menschen. Damit setzte sich der positive Trend der vergangenen Jahre fort. Altersbedingte demografische Effekte wurden durch eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland mehr als ausgeglichen. Gemäß den Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in 2018 bei 5,2 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein signifikanter Rückgang um 0,5 Prozentpunkte.

Die freundliche Wirtschaftslage führte zu einem weiteren kräftigen Anstieg der Nettolöhne und Gehälter: Nominal lag der Zuwachs bei 3,0 Prozent. Entsprechend nahmen auch die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte deutlich zu. Allerdings bewirkte der Abwärtstrend an den Aktienmärkten eine leicht negative Entwicklung der Unternehmens- und Vermögenseinkommen. Der Anstieg der Verbraucherpreise lag im Jahresdurchschnitt bei 1,9 Prozent und damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (+1,8 Prozent). Größter Preistreiber waren die Energiepreise, die gegenüber der Vorjahresperiode einen Anstieg von 4,9 Prozent verzeichneten. Ebenfalls überdurchschnittlich stark fiel der Zuwachs der Nahrungsmittelpreise aus (+2,5 Prozent).

Der deutsche Einzelhandel setzte auf Grundlage der günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2018 preisbereinigt 1,2 Prozent mehr um als im Vorjahr. Der nominale Umsatzanstieg lag bei rund 2,8 Prozent. Der deutsche Einzelhandel ist somit das neunte Jahr in Folge gewachsen. Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erhöhte seinen Umsatz im Gesamtjahr 2018 um real 1,3 Prozent bzw. nominal 3,5 Prozent. Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich erneut deutlich besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln legten die Umsätze preisbereinigt um 1,0 Prozent und nominal um 2,0 Prozent zu. Zu diesem Anstieg trug insbesondere das Apothekengeschäft bzw. der Einzelhandel mit kosmetischen und medizinischen Produkten bei (real +2,4 Prozent). Der Internet- und Versandhandel generierte ein Wachstum von real 5,5 Prozent und blieb damit hinter der Wachstumsrate des Vorjahrs zurück (+7,7 Prozent).

Gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE präsentierte sich der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt im Jahresverlauf weiterhin robust. Mit insgesamt 1.376 Vermietungstransaktionen in den ersten sechs Monaten 2018 wurde der 8-Jahres-Durchschnitt von 1.339 Abschlüssen leicht übertroffen. Dabei waren die bundesweit agierenden Lebensmittelfilialisten REWE und EDEKA sowie die Discounterkette ALDI besonders aktiv und belegten die vorderen drei Plätze der Vermietungsstatistik. Dahinter folgten die beiden Drogeriemarktbetreiber ROSSMANN und dm. Im Non-Food-Bereich zeigten sich die Discount-Fachmärkte TEDI und Action mit den meisten Anmietungen am expansionsstärksten.

2. Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt lag gemäß CBRE in 2018 mit rund 10,6 Mrd. Euro erneut über dem langjährigen Durchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahr lag jedoch ein Rückgang um 24 Prozent vor. Ursächlich für diese Entwicklung war zum einen die weiterhin begrenzte Verfügbarkeit von investierbaren Objekten am Markt, zum anderen wurde bei Shopping-Centern eine gewisse Kaufzurückhaltung der Investoren wahrgenommen. Viele Anleger sehen den Objekttyp Shopping-Center als vergleichsweise ungünstig positioniert in Bezug auf die Konkurrenz durch den Online-Handel.

Der größte Anteil der Einzelhandelsinvestments entfiel wie im Vorjahr auf das Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren. Hier wurden insgesamt rund 4,4 Mrd. Euro bzw. 42 Prozent des Gesamtvolumens investiert. Das Investitionsvolumen bei innerstädtischen Geschäftshäusern lag mit 4,1 Mrd. Euro bzw. 39 Prozent an zweiter Stelle der Investmentstatistik, maßgeblich geprägt durch den Zusammenschluss von Karstadt und Kaufhof.

Lediglich 1,4 Mrd. Euro bzw. 14 Prozent des Gesamtvolumens wurden in Shopping-Centern investiert. Weitere 5 Prozent entfielen auf den sonstigen Einzelhandel.

Die stärkste Käufergruppe waren gemäß CBRE erneut offene Immobilien- und Spezialfonds, die in 2018 knapp 4,3 Mrd. Euro oder rund 43 Prozent des Gesamtvolumens investierten. An zweiter Stelle standen Asset- und Fondsmanager mit 1,8 Mrd. Euro oder 17 Prozent Anteil. Aufseiten der Verkäufer standen insbesondere Immobilienaktiengesellschaften mit 24 Prozent (2,6 Mrd. Euro). In 2018 ist der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien wieder internationaler geworden. Der Anteil der ausländischen Investoren hat gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozentpunkte auf 42 Prozent des Gesamtvolumens zugenommen. Deutsche Investoren blieben mit 58 Prozent in der Mehrheit.

Die guten Rahmenbedingungen für den deutschen Einzelhandel sowie das unverändert starke Kaufinteresse der Investoren haben gemäß CBRE in 2018 zu einem weiteren Kaufpreisanstieg bzw. Rückgang der Nettoanfangsrenditen geführt. Die große Beliebtheit des Fachmarktzentrums spiegelt sich darin wider, dass bei diesem Objekttyp die Bewegung besonders ausgeprägt war. So sank die Nettoanfangsrendite für erstklassige Fachmarktzentren zum Jahresende 2018 auf nur noch 4,25 Prozent (Vorjahr: 4,6 Prozent). Bei frei stehenden Fachmärkten war ein Renditerückgang von 15 Basispunkten auf 5,25 Prozent zu verzeichnen. Für erstklassige Geschäftshäuser ging die Ankaufsrendite von 3,1 Prozent auf 3,0 Prozent zurück. Nach einer Stagnation in 2017 gab auch die Spitzenrendite bei Shopping-Centern wieder nach, auf nunmehr 3,8 Prozent (Vorjahr: 4,0 Prozent).

3. Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Im Markt für geschlossene Publikums-AIFs hat sich in 2018 gemäß den Berechnungen der Ratingagentur Scope Analysis eine deutliche Belebung eingestellt. So erhöhte sich das Volumen der neu zum Vertrieb zugelassenen Investmentfonds von 0,7 Mrd. Euro in 2017 auf rund 1,1 Mrd. Euro in 2018. Die Assetklasse Immobilien vereinte mit rund 877 Mio. Euro wie im Vorjahr den Großteil (79,5 Prozent) des Marktes auf sich. Als zweitwichtigste Assetklasse haben sich Private-Equity-Investmentfonds etabliert (14,8 Prozent Marktanteil). Das durchschnittliche Eigenkapitalvolumen der Publikums-AIFs betrug über alle Assetklassen hinweg rund 34 Mio. Euro.

Die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank dokumentiert die institutionellen Investitionen in offene Immobilien-Spezialfonds. Die Zahlen belegen, dass die institutionellen Investoren ihre indirekten Immobilien-Investments in 2018 weiter stark ausgebaut haben. Im Zeitraum Januar bis Ende November 2018 lagen die Netto-Mittelzuflüsse in offene Immobilien-Spezialfonds bei rund 8,6 Mrd. Euro (Vergleichsperiode aus dem Vorjahr: 9,9 Mrd. Euro). Das in deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds verwaltete Vermögen belief sich per Ende November 2018 auf 101,2 Mrd. Euro.

4. Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die Hahn Gruppe hat in 2018 von einem unverändert günstigen Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld profitiert.

Die Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH legte zwei geschlossene Publikumsfonds mit einem Investitionsvolumen von 41 Mio. Euro erfolgreich auf. Von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren wurde Eigenkapital in Höhe von rund 78 Mio. Euro eingeworben. Das im Privatkundengeschäft gezeichnete Eigenkapital belief sich auf rund 28 Mio. Euro. Im Geschäft mit institutionellen Investoren wurden Zeichnungszusagen über 50 Mio. Euro entgegengenommen. Das verwaltete Immobilienvermögen blieb stabil bei rund 2,8 Mrd. Euro.

Der Fokus der Asset-Management-Strategie lag auf der Optimierung des Immobilienportfolios. So wurden Immobilienobjekte mit einem Gesamtvolumen von 82 Mio. Euro an Dritte veräußert. Außerdem wurde durch Neu- und Nachvermietungen sowie bauliche Maßnahmen eine gezielte Aufwertung des Immobilienbestands angestrebt. Diese Maßnahmen sichern langfristig stabile Ausschüttungen im verwalteten Investmentvermögen.

Zu der guten Ergebnisentwicklung des Konzerns hat insbesondere der Unternehmensbereich Bestandsmanagement beigetragen, der die prognostizierte Ergebnisbandbreite signifikant überschreiten konnte. In den Segmenten Neugeschäft und Beteiligungen wurde die Ergebnisprognose nicht ganz erreicht. Das Konzernergebnis nach Steuern lag voll im Plan bzw. innerhalb der im Geschäftsbericht 2017 prognostizierten Ergebnisbandbreite. An dieser Stelle wird auf die Erläuterungen der Ertragslage verwiesen, in der eine detaillierte Abweichungsanalyse vorgenommen wird.

III. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1. Ertragslage Konzern

Das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien ist im Geschäftsjahr 2018 von 9,6 Mio. Euro auf 10,1 Mio. Euro gestiegen. Der Zuwachs resultierte im Wesentlichen aus den Erlösen des Immobilienhandels.

Die überwiegend wiederkehrenden Umsatzerlöse aus Managementgebühren konnten das Vorjahresniveau (17,8 Mio. Euro) mit 18,8 Mio. Euro übertreffen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf einen Zuwachs der Asset-Management-Gebühren von 1,9 Mio. Euro auf 2,8 Mio. Euro zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus dem institutionellen Investment Management wurden durch den kontinuierlichen Ausbau ebendieses Segments – welches mit seinen Mehrobjektfonds einen besonderen Bedarf für zusätzliche Serviceleistungen, insbesondere im Portfolio Management aufweist – deutlich gesteigert. So erhöhten sich die Portfolio-Management-Gebühren um 0,8 Mio. Euro auf 3,1 Mio. Euro, wohingegen die Property-Fonds- und Center-Management-Gebühren im Privatkundenbereich, aufgrund von diversen Objektverkäufen aus dem Verwaltungsbestand, in einer ähnlichen Größenordnung rückläufig waren.

Die sonstigen Umsatzerlöse beinhalten Erlöse aus Mieten sowie Projektentwicklungsgebühren für die Betreuung von Revitalisierungsmaßnahmen bei Immobilienobjekten. Der leichte Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (–0,7 Mio. Euro) auf 4,2 Mio. Euro resultierte aus geminderten Mieteinnahmen im Berichtsjahr, die auf die Halteperiode der als Publikums-AIFs aufgelegten Objekte zurückzuführen waren. Den im Vergleich zum Vorjahr geminderten Mieteinnahmen stand eine entsprechende Reduktion der objektspezifischen Betriebs- sowie Immobilienfinanzierungskosten gegenüber. Mit diversen Projektleistungen im Rahmen der Revitalisierung, u. a. von Objekten mit Liegenschaften in Garbsen und Essen, konnten die Erlöse von 0,6 Mio. Euro auf 1,1 Mio. Euro gesteigert werden.

Der Ergebnisbeitrag aus den Anteilen an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,2 Mio. Euro gestiegen. Diese Veränderung ist überwiegend auf den unterjährigen Bestand an Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss zurückzuführen.

Die Erträge aus Ausschüttungen blieben mit 1,4 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau von 1,8 Mio. Euro. Die Ausschüttungen resultierten aus den gehaltenen Minderheitsanteilen an Investmentvermögen. In Abhängigkeit zur Portfolio-Strategie und den dementsprechenden Anteilstransaktionen können die Ausschüttungen jährlich stärker variieren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich auf 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro). Dieser Anstieg ist auf die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,9 Mio. Euro zurückzuführen, die in der Vergangenheit aufgrund einer Verpflichtung zur rechtlichen Umwandlung eines Investmentvermögens gebildet wurden. Die Obliegenheit des wirtschaftlichen Ausgleichs der Besteuerung ist durch den Abverkauf der immobilienführenden Gesellschaft aus dem Investmentvermögen im Geschäftsjahr 2018 erloschen.

Der Rohertrag erhöhte sich aufgrund der dargestellten Einflussgrößen von 32,2 Mio. Euro um 3,1 Prozent auf 33,2 Mio. Euro.

Der Personalaufwand im Konzern nahm um 1,9 Mio. Euro auf 14,4 Mio. Euro (Vorjahr: 12,5 Mio. Euro) zu. Dies ist im Wesentlichen auf den Anstieg der durchschnittlichen Anzahl der Mitarbeiter von 134 auf 159 zurückzuführen. Das Personalwachstum ermöglichte insbesondere einen Ausbau der Ressourcen im Bestandsmanagement und spiegelt auch die erstmalige Konsolidierung einer Beteiligung an einer Vertriebsplattform für Beteiligungsmodelle wider.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben mit 7,7 Mio. Euro weitgehend stabil im Vergleich zum Vorjahr (7,5 Mio. Euro).

Die positive Tendenz bei der Rohertragsentwicklung wurde durch die gestiegenen Personalaufwendungen sowie die leicht erhöhten Abschreibungen und sonstigen Aufwendungen überkompensiert, sodass das Ergebnis vor Steuern und Finanzaufwendungen mit 10,2 Mio. Euro hinter dem Niveau des Vorjahres von 11,6 Mio. Euro zurückblieb.

Das Finanzergebnis in Höhe von –2,9 Mio. Euro (Vorjahr: –4,1 Mio. Euro) spiegelt weitgehend gleichbleibende Finanzerträge von 0,3 Mio. Euro und gesunkene Finanzaufwendungen wider. Die geringeren Finanzaufwendungen stehen in einem direkten Zusammenhang zu der im Vergleich zum Vorjahr rückläufigen unterjährigen Anbindung von Immobilienobjekten und damit einhergehend niedrigeren Mieterlösen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf 7,3 Mio. Euro (Vorjahr: 7,5 Mio. Euro).

Das Konzernergebnis nach Steuern lag mit 5,0 Mio. Euro nochmals über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 4,5 Mio. Euro) und bewegte sich innerhalb der im Vorjahresbericht prognostizierten Bandbreite. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf 0,38 Euro.

2. Ertragslage Segmente

2.1. Neugeschäft

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

In 2018 konnte die Hahn Gruppe Eigenkapital in Höhe von rund 78 Mio. Euro (Vorjahr: 102 Mio. Euro) von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren einwerben. Dabei entfielen Zeichnungszusagen über 28 Mio. Euro auf Privatanleger (Vorjahr: 36 Mio. Euro) und rund 50 Mio. Euro (Vorjahr: 66 Mio. Euro) auf institutionelle Investoren. Das mit Dritten realisierte Immobilien-Transaktionsvolumen lag bei rund 123 Mio. Euro und setzte sich aus Immobilienkäufen in Höhe von rund 41 Mio. Euro sowie Immobilienverkäufen in Höhe von rund 82 Mio. Euro zusammen.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH zwei geschlossene Publikums-AIFs mit einem Investitionsvolumen von rund 41 Mio. Euro (Vorjahr: 66 Mio. Euro) aufgelegt, die jeweils in SB-Warenhäuser investieren. Das gezeichnete Eigenkapital für die beiden vollplatzierten Pluswertfonds 171 und 172 sowie den bereits im Vorjahr aufgelegten und in 2018 teilplatzierten Pluswertfonds 170 belief sich auf rund 28 Mio. Euro.

Im Geschäft mit institutionellen Investoren wurden neue Zeichnungszusagen über rund 50 Mio. Euro eingeworben. Diese entfielen auf den offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II, der mit einem Ziel-Fondsvolumen von bis zu 500 Mio. Euro in den Aufbau eines diversifizierten Portfolios aus großflächigen Einzelhandelsimmobilien investiert.

Die transaktionsbereinigten Erlöse (Umsatzerlöse abzüglich der damit in Verbindung stehenden Buchwerte der Immobilien und Gesellschaftsanteile) im Segment Neugeschäft gingen von 6,5 Mio. Euro auf 4,7 Mio. Euro zurück. Dies begründet sich insbesondere in dem geringen Volumen neu eingekaufter Immobilien.

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern verminderte sich gegenüber dem Vorjahr von 5,7 Mio. Euro auf 3,3 Mio. Euro, womit die im Geschäftsbericht 2017 avisierte Bandbreite von 4,5 bis 5,5 Mio. Euro aufgrund der unterhalb des Planwertes liegenden Einkaufsvolumina für Immobilien nicht erreicht werden konnte.

Segment Neugeschäft

Angaben in TEUR	2018	2017
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	4.695	6.489
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	3.290	5.721

2.2. Bestandsmanagement

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

Zum 31. Dezember 2018 lag das von der Hahn Gruppe verwaltete Immobilienvermögen unverändert bei rund 2,8 Mrd. Euro. Die Vermietungsquote im Immobilienportfolio belief sich auf 97,8 Prozent (Vorjahr: 98,0 Prozent). Zu der weiterhin guten Vermietungslage trugen Neu- und Nachvermietungen des Asset Managements mit einem Flächenvolumen von 120.000 m² (Vorjahr: 78.000 m²) bei.

Darüber hinaus wurden Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von rund 85 Mio. Euro aus dem Verwaltungsbestand extern veräußert sowie rund 55 Mio. Euro zur internen Weiterplatzierungen zurückgekauft. Der externe Verkauf der im Eigentum der Hahn Gruppe befindlichen Immobilien führte zu Erlösen von über 5,2 Mio. Euro. Die Immobilienveräußerungen sowie fortlaufend initiierte Revitalisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Immobilienbestand steigerten die Qualität des von der Hahn Gruppe gemanagten Immobilienportfolios.

Das Management-Mandat für den gemeinsam mit der LRI Invest S.A. gegründeten Luxemburger Spezialfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund wurde in 2018 bis zum Jahr 2025 hinaus verlängert. Dies ist ein erfreulicher Vertrauensbeweis der institutionellen Investoren, die in das in 2008 aufgelegte Fondsvehikel insgesamt rund 359 Mio. Euro Eigenkapital eingebracht haben.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren erhöhten sich von 17,8 Mio. Euro auf 18,8 Mio. Euro. Sie beinhalten überwiegend wiederkehrende Erträge.

Die Anzahl der privaten Anleger, die zum Jahresende in mindestens einen Immobilienfonds der Hahn Gruppe investiert waren, lag im Privatkundenbereich bei 3.576 Anlegern (Vorjahr: 3.828).

Management-Kennzahlen

	2018	2017
Vermietungsquote in Prozent	97,8	98,0
Verwaltete Mietfläche in Mio. m ²	1,66	1,68
Verwaltetes Mietvolumen (Jahresmietzins) in Mio. Euro	182,1	183,5
Vermietungsleistung in m ²	120.000	78.000
Betreutes Immobilienvermögen in Mrd. Euro	2,8	2,8
Anzahl private Anleger	3.576	3.828

Die Kennzahlen für das verwaltete Vermögen beinhalten ausschließlich Vermögensverwaltungsmandate, bei denen wir ganzheitliche Fonds- und/oder Immobilien-Management-Dienstleistungen über verschiedene Wertschöpfungsstufen, bis hin zum Transaktionsmanagement, erbringen. Die von der Tochtergesellschaft Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH bewirtschafteten Immobilien werden deshalb nicht dem verwalteten Vermögen zugeordnet. Die Vermietungsquote beschränkt sich auf alle Immobilienobjekte im verwalteten Vermögen, bei denen wir durch die Erbringung von Asset-Management-Dienstleistungen Einfluss auf den Vermietungserfolg nehmen können.

Segment Bestandsmanagement

Angaben in TEUR	2018	2017
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	18.811	17.758
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	5.189	0
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	9.055	6.733

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern erhöhte sich um 134 Prozent auf 9,1 Mio. Euro, womit das Segmentergebnis aufgrund der höher als geplant ausgefallenen Erlöse aus Immobilienverkäufen über der avisierten Bandbreite von 7,0 bis 8,0 Mio. Euro lag.

2.3. Beteiligungen

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

Segment Beteiligungen

Angaben in TEUR	2018	2017
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.300	1.116
Erträge aus Ausschüttungen	1.446	1.811
Betriebsergebnis vor Steuern	1.159	2.347

Das Geschäft im Segment Beteiligungen war von zahlreichen Zweitmarkttransaktionen geprägt. Die Erträge aus Ausschüttungen in Höhe von rund 1,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) resultierten aus Co-Investments und strategischen Minderheitsbeteiligungen.

Die Erlöse in diesem Segment unterliegen Sondereffekten, die eine stichtagsbezogene Planung erschweren. Sofern eine bestehende Beteiligung aufgestockt wird und dadurch zur Beherrschung und Vollkonsolidierung führt, zeigen sich die zuvor als Ausschüttung abgebildeten Erlöse nicht mehr im Segment Beteiligung, sondern sind aufgrund der direkten Anbindung im Rahmen des Neugeschäftes diesem zuzuordnen.

Das Segmentergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf 1,2 Mio. Euro und lag somit unterhalb der Bandbreite der im Geschäftsbericht 2017 aufgestellten Prognose von 2,5 bis 3,5 Mio. Euro.

3. Finanz- und Vermögenslage

3.1. Finanzlage

Angaben in TEUR	2018	2017
Periodenergebnis	5.012	4.514
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.059	4.630
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-619	12.422
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.193	-24.365
Veränderung der liquiden Mittel	17.247	-7.312
Stand des Finanzmittelfonds	31.539	14.292

Es handelt sich um eine vereinfachte Abbildung des Cashflows.

Für eine detailliertere Abbildung und Zusammensetzung wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen.

Bei einem Periodenergebnis von 5,0 Mio. Euro erzielte der Konzern im Geschäftsjahr einen (positiven) Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 21,1 Mio. Euro (Vorjahr: 4,6 Mio. Euro). Der erhöhte Wert des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert zum einen aus der stichtagsnahen Veräußerung einer Immobilie in Iserlohn sowie den unterjährigen Platzierungen der Investmentvermögen mit Liegenschaften in Bergneustadt, Delmenhorst und Witten. Zum Stichtag befinden sich neben Projektentwicklungen keine Liegenschaften im Bestand der Hahn Gruppe, welche unmittelbar der Veräußerung dienen.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 12,4 Mio. Euro) basiert weitgehend aus dem Ankauf von Anteilen. Der positive Wert des Vorjahres resultiert aus der Veräußerung von Anteilen an Investmentvermögen, welche zuvor für die Unternehmensanleihe als Sicherheiten dienten. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet weitgehend die Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG. Im Vorjahr war die Position durch die planmäßige Rückführung der im Jahr 2012 initiierten Anleihe geprägt.

Der Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet überwiegend Guthaben bei Kreditinstituten. In dieser Position ist ein Betrag von 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) aufgrund der Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe enthalten.

Die Hahn Gruppe verfügt unverändert zum Vorjahr insgesamt über fünf Kontokorrentlinien von insgesamt 5,7 Mio. Euro, über welche sie frei verfügen kann. Zum Bilanzstichtag wurde keine der fünf in Anspruch genommen.

Der Finanzmittelbestand entwickelte sich aufgrund des stichtagnahen Abverkaufs einer Immobilie per 31. Dezember 2018 auf 31,5 Mio. Euro nach 14,3 Mio. Euro zum Ende der Vorjahresperiode.

3.2. Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
AKTIVA				
Immaterielle Vermögenswerte	3.428	3,3	2.960	2,5
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0,6	591	0,5
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	26.917	26,1	26.689	22,3
Sachanlagen, Finanzanlagen, sonstige langfristige Vermögenswerte und sonstige Vermögen	15.440	15,0	16.895	14,0
Vorräte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15.346	14,9	44.755	37,3
Forderungen und flüssige Mittel	41.352	40,1	28.058	23,4
BILANZSUMME	103.074	100	119.948	100

	31.12.2018		31.12.2017	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
PASSIVA				
Eigenkapital	48.885	47,4	45.318	37,8
Langfristige Schulden	8.005	7,8	42.587	35,5
Kurzfristige Schulden	46.184	44,8	32.043	26,7
BILANZSUMME	103.074	100	119.948	100

Zum Stichtag verminderte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 17,1 Mio. Euro auf 103,1 Mio. Euro. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 waren zwei Immobilienobjekte in Bergneustadt sowie Delmenhorst mit rd. 24,1 Mio. Euro in den Vorräten enthalten, welche für eine kurzfristige Platzierung als Publikums-AIF im Geschäftsjahr 2018 vorgesehen waren.

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert weitgehend aus der Abbildung des laufenden Periodenergebnisses von rd. 5,0 Mio. Euro. Durch die Dividendenzahlung innerhalb des Geschäftsjahres in Höhe von 3,0 Mio. Euro erfolgte eine teilweise Kompensation. Im Weiteren wurden latente Steuern auf zum beizulegenden Zeitwert bisher ergebnisneutral abgebildete Finanzinstrumente ergebnisneutral aufgelöst.

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 Risiko Managements, welches durchgehend praktiziert wird. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgt grundsätzlich fristenkongruent zu den geplanten Halteperioden. Die Immobiliendarlehen werden dabei in der Regel auf Objektebene abgeschlossen. Die mittelfristige Finanzplanung erfolgt mithilfe einer integrierten Planungssoftware auf Basis der Jahresplanungen der operativen Bereiche.

Kapitalstruktur

Eine solide Kapitalstruktur ist die Grundlage des nachhaltigen Geschäftserfolges. Ziel ist eine ausreichende Mittelausstattung für die laufende operative Tätigkeit, die auch aus regelmäßigen Immobilienankäufen und Fondsplatzierungen besteht. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Jahresende 2017 auf 48,9 Mio. Euro erhöht. Der Anstieg begründet sich im Wesentlichen in der positiven Ertragslage. In Verbindung mit einer stichtagsbezogenen Bilanzverkürzung ist die Eigenkapitalquote bemessen am Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital) auf 54,0 Prozent (Vorjahr: 44,1 Prozent) gestiegen.

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

Kapitalstruktur	31.12.2018		31.12.2017	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	48.885	54,0	45.318	44,1
Langfristige Finanzschulden	2.859	3,2	35.626	34,7
Kurzfristige Finanzschulden	38.806	42,9	21.842	21,2
Finanzschulden gesamt	41.665	46,0	57.468	55,9
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	90.550	100	102.786	100
<i>LIQUIDE MITTEL</i>	31.539	34,8	14.292	13,9

Die in den Vorjahreswerten ausgewiesenen langfristigen Finanzschulden wurden zum Berichtsstichtag aufgrund der Fälligkeit im Geschäftsjahr 2019 umgegliedert. Es handelt sich hierbei um Verbindlichkeiten gegenüber Geschäftspartnern in Höhe von 33 Mio. Euro, welche der Finanzierung strategischer Käufe von Fondsanteilen dienen. Die Rückführung dessen erfolgt durch die frei werdende Liquidität der Abverkäufe der damit finanzierten Anteile.

Die liquiden Mittel lagen bei 31,5 Mio. Euro, wovon rd. 0,9 Mio. Euro zum Bilanzstichtag aufgrund aufsichtsrechtlicher Regelungen zweckgebunden waren.

Es wurden weitere Darlehen eines Baukonsortiums in Höhe von 12,0 Mio. Euro zugesagt, welche zum Stichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

Zum Jahresende 2018 beliefen sich die Bürgschaften auf 3,6 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro). Diese dienen der Absicherung einzelner Engagements bei Kreditinstituten.

4. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Hahn Gruppe hat trotz geringer ausgefallener Neugeschäftsvolumina ihre gute Geschäftsentwicklung in 2018 fortgesetzt. Der Konzern hat im Segment Bestandsmanagement seine Ertragsziele deutlich übertreffen können. In den Segmenten Neugeschäft und Beteiligungen wurden die Ertragsziele hingegen unterschritten. Das Konzernergebnis nach Steuern lag in der Mitte der prognostizierten Bandbreite von 4,5 und 5,5 Mio. Euro.

Von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr Eigenkapital in Höhe von rund 78 Mio. Euro eingeworben. Das verwaltete Immobilienvermögen blieb aufgrund von Portfolio-Optimierungen durch Objektverkäufe stabil auf dem Niveau des Vorjahres von 2,8 Mrd. Euro. Begünstigt durch den schrittweisen Ausbau der Serviceleistungen im Immobilien und Portfolio Management sind die Erlöse aus wiederkehrenden Managementgebühren in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Vor dem Hintergrund des leicht gedämpften Neugeschäftes waren insbesondere Einmalerträge für die nochmals verbesserte Ergebnisentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr von Bedeutung.

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

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

IV. MITARBEITER

Leistungsfähige und kompetente Mitarbeiter sind die wichtigste Grundlage für den Erfolg der Hahn Gruppe. Indem neue Talente gewonnen und langfristig an das Unternehmen gebunden werden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investment Manager für Handelsimmobilien in Deutschland. Die Hahn Gruppe setzt dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen mit einschließt. Die angebotenen Fortbildungsmodule beinhalten die fachliche und persönliche Weiterbildung der Mitarbeiter und variieren in einer Bandbreite, die von eintägigen Inhouse-Schulungen bis hin zu mehrjährigen, international durchgeführten Postgraduierten-Programmen reicht. Um ein starkes Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit dem Unternehmen zu schaffen, verfügt die Hahn Gruppe über ein Unternehmensleitbild, welches kontinuierlich umgesetzt wird. Wichtiger Ansatzpunkt des kulturellen Selbstverständnisses ist der Fokus auf „Wertarbeit“. Zur Erreichung dieses Anspruchs fordert das Unternehmen von jedem Einzelnen ein hohes Qualitätsbewusstsein bei seinem Handeln ein und bietet im Gegenzug ein motivierendes Arbeitsumfeld und eine Vielzahl von Förderungsmöglichkeiten.

Im Geschäftsjahr 2018 waren durchschnittlich 159 aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) im Konzern tätig (Vorjahr: 134 Mitarbeiter). Im vergangenen Jahr wurden fünf Auszubildende im Konzern beschäftigt, wovon erfreulicherweise drei nach Beendigung der Ausbildung übernommen werden konnten. Der Anstieg resultiert aus dem weiteren Ausbau des Dienstleistungsspektrums im Bereich des Bestandsmanagements sowie der erstmaligen Konsolidierung einer Tochtergesellschaft.

V. NACHHALTIGKEIT

Umweltthemen

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

Soziale Themen

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

Darüber hinaus ist die Hahn Gruppe in verschiedenen sozialen und gesellschaftlichen Projekten tätig. Rund um ihren Hauptsitz in Bergisch Gladbach engagiert sie sich auf vielfältige Art und Weise in institutionalisierten, aber auch in jährlich neu initiierten Projekten. So haben die Hahn Gruppe und ihr Kooperationspartner WHU – Otto Beisheim School of Management gegen Ende 2016 zum „HAHN Startup-Ideenwettbewerb“ eingeladen. Ziel ist es, Startup-Unternehmer langfristig bei der Umsetzung ihrer Ideen zu fördern. Daneben bietet die Hahn Gruppe regelmäßig einen Schnuppertag an, an dem bis zu drei Jugendliche die Möglichkeit erhalten, die Hahn Gruppe und insbesondere die DeWert sowie die Branche der großflächigen Einzelhandelsimmobilien kennenzulernen.

Sozialpolitische Aspekte

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

VI. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. Chancenbericht

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

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2019 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

1.1. Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte haben Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe. Der Ausblick 2019 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 Immobilien-Investments besser entwickeln als erwartet, so könnten unsere kurz- und mittelfristigen Planungen in Bezug auf Umsatz und Ertrag übertroffen werden.

1.2. Chancen durch Portfolioankäufe

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

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

1.3. Chancen bei der Immobilienfinanzierung

Die Immobilienobjekte in unseren Fonds und Co-Investments sind teilweise fremdfinanziert. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen und die Kreditprolongation sind eine wichtige Komponente der kurz- und mittelfristigen Planung. Unsere kurzfristigen Annahmen haben wir im Ausblick 2019 der Lageberichterstattung dargestellt.

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

1.4. Chancen durch neue Partnerschaften

Die zukünftige Ertragskraft der Hahn Gruppe basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Im Ausblick 2019 und in der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien unterstellt.

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

1.5. Chancen durch neue Assetklassen

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

2. Risikobericht

2.1. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Das Risiko Management 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 Risiko Managements berichten die Bereiche mit abgestuften Schwellenwerten „bottom up“ durch Entscheidungsvorlagen über mögliche Risiken in den Objekten bzw. Projekten.

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

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

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

2.2. Externe und interne Risiken

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

2.3. Umfeld- und Branchenrisiken

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

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

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

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

2.4. Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

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

2.5. Liquiditäts- und Kreditrisiken

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

2.6. Mietausfallrisiko

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarkeit der Objekte im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung wird auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Rahmen der Expansion von Einzelhandelsunternehmen stattfinden. Daneben trägt die Hahn Gruppe durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und deren operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung. Mietausfallrisiken, welche Auswirkungen auf den gesamten Konzern hätten, haben deshalb eine untergeordnete Bedeutung für die Risikosituation des Konzerns.

2.7. Risiken der Informationssicherheit

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

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

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

2.8. Personalrisiken

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

2.9. Compliance-Risiken

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

2.10. Rechtssituation und Risiken aus Gesetzesänderungen

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

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

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

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

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

2.11. Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten

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

2.12. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich des Konzernrechnungslegungsprozesses

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

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

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

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

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

3. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

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

4. Prognosebericht

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft wird sich gemäß den Prognosen der Wirtschaftsforscher in 2019 weiter verlangsamen. Der Internationale Währungsfonds IWF erwartet für Deutschland angesichts eines nachlassenden Weltwirtschaftswachstums und zahlreicher geopolitischer Risiken ein Wachstum von lediglich 1,3 Prozent. Die Eintrübung wird insbesondere die deutsche Exportwirtschaft treffen. Die Zahl der Beschäftigten soll nach den Erwartungen der Bundesregierung weiter steigen und einen Rückgang der Arbeitslosenquote auf 4,9 Prozent ermöglichen. Die prognostizierte Lohn- und Gehaltsentwicklung könnte die positive Entwicklung aus 2018 nochmals übertreffen. Für den privaten Konsum stehen die Vorzeichen damit auch in 2019 günstig. Entsprechend erwartet der Handelsverband Deutschland HDE, dass der deutsche Einzelhandel sich positiv entwickeln wird. Der Verband rechnet mit einem nominalen Umsatzwachstum von 2,0 Prozent. Der stationäre Einzelhandel soll im Rahmen dieser Prognose um nominal 1,2 Prozent wachsen.

Nach Ansicht von Immobilien- und Investmentexperten wird sich die positive Entwicklung am deutschen Immobilien-Investmentmarkt ebenfalls weiter fortsetzen. So rechnet CBRE damit, dass die in den letzten Jahren stabil hohe Nachfrage der Handelsimmobilien-Investoren auch in 2019 weiter anhalten wird. Ein besonderer Fokus der Investoren soll dabei auf Immobilienobjekten mit einem

Lebensmitteleinzelhändler als Ankermieter liegen. Der Investmentmakler Colliers erwartet, dass das vom Lebensmitteleinzelhandel dominierte Fachmarktsegment bis auf Weiteres im Mittelpunkt des Interesses der Investoren stehen wird, mit der Folge stabiler bis leicht anziehender Kaufpreise.

Beim Finanzierungsumfeld rechnet der Vorstand der Hahn AG mit weiterhin günstigen Bedingungen. Angesichts der Eintrübung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa nimmt die Wahrscheinlichkeit ab, dass die Europäische Zentralbank eine nachhaltige Zinswende einleiten wird. Das Zinsniveau und auch die Kreditmargen werden nur leicht über dem niedrigen Niveau vom Jahresende 2018 erwartet.

Der Vorstand der Hahn AG erwartet, dass aufgrund der weiterhin niedrigen Verzinsung alternativer Investments und der hohen Volatilität an den Aktienmärkten das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilien-Investments konstant hoch bleiben wird. Auch bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft aufgrund des oben beschriebenen Umfelds positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

4.1. Segment Neugeschäft

Im Segment Neugeschäft rechnet die Hahn Gruppe in 2019 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 330 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird durch externe anzubindende Objekte erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt der Vorstand der Hahn AG, Publikums-AIFs mit einem Investitionsvolumen von mindestens 50 Mio. Euro neu aufzulegen und zu platzieren.

Für das Jahr 2019 wird auf Basis dieser Annahmen ein EBIT zwischen 3,5 und 4,5 Mio. Euro erwartet.

4.2. Segment Bestandsmanagement

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

Der Vorstand rechnet für 2019 mit einem EBIT zwischen 10,0 und 11,0 Mio. Euro.

4.3. Segment Beteiligungen

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

Das EBIT in 2019 wird somit voraussichtlich innerhalb einer Bandbreite zwischen 4,0 und 5,0 Mio. Euro liegen. Nach Berücksichtigung des Fremdfinanzierungsanteils bewegt sich das EBT voraussichtlich zwischen 2,0 und 3,0 Mio. Euro.

4.4. Konzern

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

5. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Bergisch Gladbach, 29. März 2019

Der Vorstand

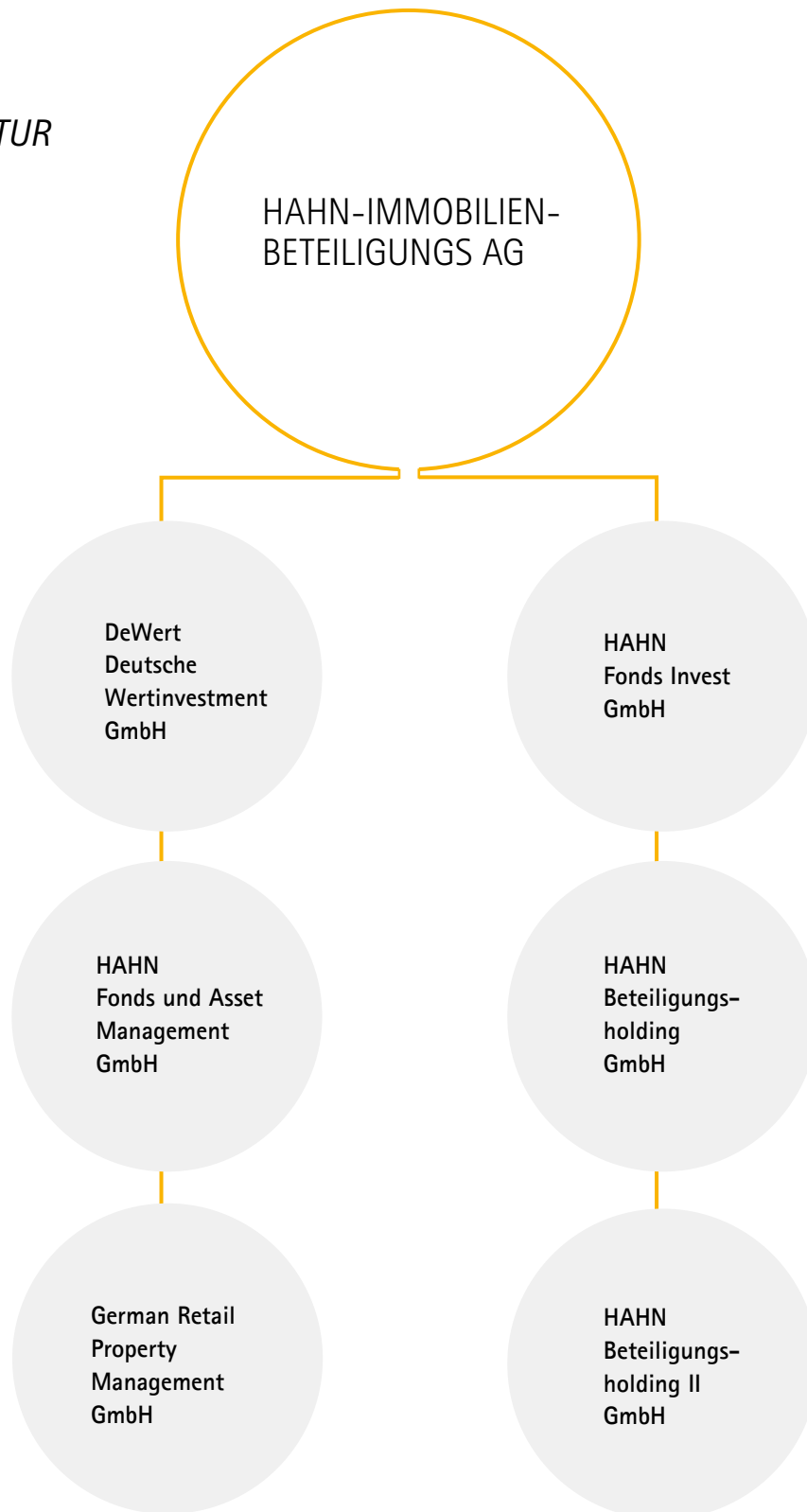
Michael Hahn
Vorsitzender

Thomas Kuhlmann
Mitglied des
Vorstands

Jörn Burghardt
Mitglied des
Vorstands

KONZERNABSCHLUSS 2018

KONZERNSTRUKTUR



KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Angaben in EUR	2018	2017	Anhang
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	76.456.234	92.590.448	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-64.539.722	-80.577.619	
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-1.857.896	-2.451.515	
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	10.058.616	9.561.314	[1]
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	18.811.200	17.758.209	[2]
Sonstige Umsatzerlöse	4.220.443	4.933.770	[3]
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	1.299.592	1.115.552	[4]
Erträge aus Ausschüttungen	1.446.298	1.811.453	[5]
Sonstige betriebliche Erträge*	2.447.728	1.148.342	[6]
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen*	-5.094.444	-4.387.658	[7]
Personalaufwand	-14.430.018	-12.538.181	[8]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-779.420	-547.390	[9]
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.736.934	-7.516.404	[10]
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern*	10.243.061	11.339.007	
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-706.188	-261.053	
Finanzerträge	316.914	164.673	
Finanzaufwendungen*	-2.556.426	-3.533.568	[11]
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten*	33.223	-200.727	[12]
Ergebnis vor Ertragsteuern	7.330.584	7.508.332	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.318.695	-2.994.702	[13]
Periodenergebnis	5.011.889	4.513.630	
Davon entfallen auf: Anteilseigner des Mutterunternehmens	5.172.060	4.302.742	
Nicht beherrschende Anteile	-160.171	210.888	
<i>POSTEN, DIE IN DEN GEWINN ODER VERLUST UMGEGLIEDERT WERDEN DÜRFEN</i>			
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte	0	-377.938	
Ertragsteuern auf diese Posten	0	120.676	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	0	-257.262	[14]
GESAMTERGEBNIS	5.011.889	4.256.368	
Davon entfallen auf: Anteilseigner des Mutterunternehmens	5.172.060	4.045.479	
Nicht beherrschende Anteile	-160.171	210.888	

* Aufgrund der Anpassung infolge IFRS9-Erstanwendung wurden Wertveränderungen unter der Position „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ gesondert ausgewiesen. Somit kommt es zu einer abweichenden Abbildung der Werte des Vorjahres zur Darstellung innerhalb der Vorberichterstattung. Siehe hierzu unter VII.[12].

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

Angaben in EUR	31.12.2018	31.12.2017	Anhang
AKTIVA			
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>			
Sachanlagen	1.251.243	1.230.648	[15]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	590.700	590.700	[16]
Immaterielle Vermögenswerte	3.428.057	2.959.995	[17]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	7.194.140	8.161.707	[18]
Forderungen gegen nahestehende Personen	3.694.082	2.892.853	[19]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	26.917.443	26.688.830	[20]
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.353.375	2.760.461	[21]
Latente Steueransprüche	1.947.287	1.849.595	[22]
	46.376.327	47.134.789	
<i>Kurzfristige Vermögenswerte</i>			
Vorräte und zu Vertriebszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	4.918.770	29.546.561	[23]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	9.500.592	6.647.688	[24]
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	877.594	1.123.712	[25]
	15.296.956	37.317.961	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.490.228	8.128.056	[26]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	2.316.990	762.993	[27]
Forderungen aus Ertragsteuern	511.638	723.191	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.308.335	4.091.986	[28]
Sonstige übrige Vermögenswerte	185.841	59.509	
	9.813.032	13.765.735	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.538.728	14.292.134	[29]
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	48.686	7.437.111	[30]
	56.697.402	72.812.941	
BILANZSUMME	103.073.729	119.947.730	

Angaben in EUR	31.12.2018	31.12.2017	Anhang
PASSIVA			
<i>Eigenkapital</i>			[31]
Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430	
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622	
Gewinnrücklagen	27.330.588	23.734.299	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	48.613.640	45.017.351	
Nicht beherrschende Anteile	271.711	300.368	
	48.885.351	45.317.719	
<i>Fremdkapital</i>			
<i>Langfristige Schulden</i>			
Rückstellungen	20.000	121.066	[32]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.859.420	35.625.550	[33]
Latente Steuerverbindlichkeiten	5.125.701	6.840.572	[22]
	8.005.121	42.587.188	
<i>Kurzfristige Schulden</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	860.048	1.124.262	[34]
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	898.249	741.615	[35]
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	66.687	2.715.129	
Rückstellungen	2.231.441	1.696.715	[32]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	217	12.714.418	[36]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	38.806.039	9.127.189	[37]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	2.337.555	1.615.417	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	983.021	2.308.078	[38]
	46.183.257	32.042.823	
	54.188.378	74.630.011	
BILANZSUMME	103.073.729	119.947.730	

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsmäßige Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
Stand 1. Januar 2017	13.001	8.282	3.748	3.213	15.198	22.159	43.442	167	43.608
Periodenergebnis	0	0	0	0	4.303	4.303	4.303	211	4.514
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-257	0	-257	-257	0	-257
Gesamtergebnis	0	0	0	-257	4.303	4.046	4.046	211	4.257
Dividendenausschüttungen	0	0	0	0	-2.470	-2.470	-2.470	-77	-2.547
Stand 31. Dezember 2017	13.001	8.282	3.748	2.956	17.031	23.735	45.018	300	45.318

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsmäßige Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
Stand 31. Dezember 2017	13.001	8.282	3.748	2.956	17.031	23.735	45.018	300	45.318
Anpassung infolge IFRS9-Erstanwendung	0	0	0	-2.956	4.370	1.414	1.414	0	1.414
Stand 1. Januar 2018	13.001	8.282	3.748	0	21.401	25.149	46.432	300	46.732
Periodenergebnis	0	0	0	0	5.172	5.172	5.172	-160	5.012
Gesamtergebnis	0	0	0	0	5.172	5.172	5.172	-160	5.012
Dividendenausschüttungen	0	0	0	0	-2.990	-2.990	-2.990	-166	-3.156
Nicht beherrschende Anteile aus dem Erwerb eines Tochterunternehmens	0	0	0	0	0	0	0	298	298
Stand 31. Dezember 2018	13.001	8.282	3.748	0	23.583	27.331	48.614	272	48.886

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG*

Angaben in TEUR	2018	2017
Periodenergebnis	5.012	4.514
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses auf die Netto-Cashflows		
Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	-1.300	-1.116
Erträge aus Ausschüttungen	-1.446	-1.811
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	21	0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	779	547
Finanzerträge	-317	-165
Finanzaufwendungen	2.556	3.995
Tatsächliche Steueraufwendungen	2.718	1.713
Latente Steueraufwendungen	-399	1.282
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-5.682	-890
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-101	-499
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Gesellschaftsanteile sowie Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	29.409	-6.633
Veränderungen der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	-12.752	-3.997
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	3.836	-5.315
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	-578	12.062
Gezahlte Zinsen	-2.184	-2.621
Erhaltene Zinsen	58	147
Gezahlte Steuern	-790	-482
Erhaltene Steuern	112	536
Erhaltene Ausschüttungen	2.107	3.362
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	21.059	4.630
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-969	-167
Einzahlungen aus immateriellen Vermögenswerten	8	0
Auszahlungen für Sachanlagen	-808	-154
Einzahlungen aus Sachanlagen	454	39
Einzahlungen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	1.773	3.946
Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-212	-6.088
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	717	21.791
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-533	-4.830
Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel	-1.050	-16.260
Veräußerung eines Tochterunternehmens abzüglich abgehender Zahlungsmittel	0	14.145
Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	-619	12.422
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	2.000
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-38	-23.818
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	-2.990	-2.470
An die Minderheitsgesellschafter gezahlte Dividenden	-166	-77
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-3.194	-24.365
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	17.247	-7.312
Finanzmittelfonds 01.01.	14.292	21.604
Finanzmittelfonds 31.12	31.539	14.292

* Siehe zur weiteren Erläuterung die Ausführungen im Anhang unter IX.

KONZERNANHANG

2018

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 2018 wurde am 3. April 2019 durch den Vorstand an den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

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

Seit der Einstellung der Börsennotierung gilt die Gesellschaft 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. [27], VIII. [36] 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 § 315e sowie § 315 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

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

Der Konzernabschluss enthält Vergleichsinformationen über die vorangegangene Berichtsperiode.

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

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

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

3. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Hahn AG, als oberstes Mutterunternehmen der Hahn Gruppe, und die Abschlüsse ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2018.

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

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

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

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

- ⊙ Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren,
- ⊙ vertragliche Vereinbarung mit den anderen Stimmberechtigten,
- ⊙ 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, im Konzernabschluss erfasst.

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

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

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

4. Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

4.1. Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wenn ein Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet wurde und ein Geschäftsbereich dieser Einheit veräußert wird, wird der dem veräußerten Geschäftsbe- reich 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.

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

4.2. Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens. Änderungen des sonstigen Ergebnisses dieser Beteiligungsunternehmen werden im sonstigen Ergebnis des Konzerns erfasst. Außerdem werden unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens ausgewiesene Änderungen vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst 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 Verlustrechnung dargestellt und stellt das Ergebnis nach Steuern und Anteilen ohne beherrschenden Einfluss an den Tochterunternehmen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens dar.

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

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, die nach der Equity-Methode bilanziert werden“ erfolgswirksam erfasst. Beim Wertminderungstest werden die erwarteten Cashflows der Berechnung des Nutzungswerts zugrunde gelegt, die nach Abstimmung mit der aktuellen Kenntnislage durch die Gesellschaft in den nächsten Perioden noch erwirtschaftet werden können. Da in der Regel die Anhaltspunkte für eine Wertminderung mit einer Reduzierung oder dem Ausbleiben von Cashflows in naher Zukunft verbunden sind, werden Abzinsungssätze und Wachstumsraten in der Schätzung nicht einkalkuliert.

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

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

Wird die Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen zu einer Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen oder umgekehrt, wendet der Konzern die Equity-Methode weiter an und nimmt keine Neubewertung zum beizulegenden Zeitwert aufgrund der Änderungen der Art der Beteiligung vor.

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

4.3. Klassifizierung in kurzfristig und langfristig

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

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

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

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

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

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

4.4. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente und nichtfinanzielle 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 Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt wird. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, getätigt wird entweder auf dem:

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

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

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

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nichtfinanziellen Vermögenswerts wird auf die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts durch einen Marktteilnehmer abgestellt, sofern diese rechtlich und technisch möglich oder wirtschaftlich sinnvoll ist. Sofern nicht eindeutige Hinweise vorliegen, wird davon ausgegangen, dass die aktuelle Nutzung auch die höchste und beste Verwendung darstellt.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Zudem findet das in der Tabelle (S. 17) aufgeführte vereinfachte Ertragswertverfahren Anwendung. 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 Beteiligungscontroller, der kaufmännische Leiter (u. a. verantwortlich für den Bereich Risiko Management), 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 sich anteilig im beizulegenden Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte bilanziell widerspiegelt. Die Entscheidung, ob externe Wertgutachter beauftragt werden sollen, wird jährlich vom Bewertungsausschuss getroffen. Auswahlkriterien für die Bestellung eines externen Wertgutachters sind beispielsweise die Marktkennntnis, Reputation, Unabhängigkeit und die Einhaltung professioneller Standards. Der Bewertungsausschuss 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 der entsprechenden Entwicklung in den wertbeeinflussenden Parametern, um zu beurteilen, ob die jeweiligen Änderungen des beizulegenden Zeitwerts plausibel sind.

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

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

der Stufen der oben erläuterten Bemessungshierarchie festgelegt. Nachfolgende Tabelle zeigt die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte des Konzerns nach Hierarchiestufen:

Angaben in TEUR	Gesamt	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
a) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	591 (591)	0 (0)	0 (0)	591 (591)
b) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	26.917 (26.689)	0 (0)	0 (0)	26.917 (26.689)
c) Vorratsimmobilien (Vorratsvermögen)	4.919 (29.547)	4.919 (29.547)	0 (0)	0 (0)
d) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	9.501 (6.648)	0 (0)	0 (0)	9.501 (6.648)
e) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	49 (7.437)	49 (7.437)	0 (0)	0 (0)

Grundsätzlich erfolgte die Bewertung der oberen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert als wiederkehrende Bemessungen zum Bilanzstichtag. Im Zuge der Erstkonsolidierung von verbundenen Objektgesellschaften wurden die Vorratsimmobilien neu bewertet. Bedingt durch die Entkonsolidierung von Gesellschaften wurden die verbliebenen, nicht beherrschenden

Anteile zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Im Geschäftsjahr bestanden keine Anhaltspunkte, die auf die Notwendigkeit zur Umgruppierung zwischen Bewertungsstufen hinweisen würden.

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

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

Die Sensitivitäten des Vorjahres 2017 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite (Mittelwert)	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
Langfristige Vermögenswerte				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 1.686 TEUR (915 TEUR)	-135 TEUR	2.269 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,5 bis 13,5 (13,5)	-135 TEUR	2.269 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	-1,51 bis 116,59 % (62,17 %)	343 TEUR	1.792 TEUR
Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	963 TEUR bis 1.772 TEUR (1.367 TEUR)	560 TEUR	750 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,5 bis 13,5 (13,5)	560 TEUR	750 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	-0,76 bis 70,34 % (62,26 %)	637 TEUR	674 TEUR

4.5. 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.

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 bzw. bei Verkäufen von Immobilien mit dem vertraglich fixierten Übergang von Nutzen und Lasten.

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

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

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

Die bei nicht vollständigem Verkauf der Anteile im Konzern verbleibenden und zum Fair Value zu bewertenden Anteile werden bei verbleibendem maßgeblichen Einfluss als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 erfasst, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des IFRS 5 gegeben sind. Im Weiteren weist die Hahn Gruppe zudem Anteile an Investmentfonds analog IFRS 5 aus, bei denen ein maßgeblicher Einfluss vorliegt und die Veräußerung der Anteile an dem Fonds oder die Veräußerung der in

diesem Fonds eingebetteten Immobilie die Kriterien nach IFRS 5 erfüllt. 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.

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

Mieterträge

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

Erträge aus Ausschüttungen

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

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.

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

Dienstleistungen, welche nicht laufend erbracht werden (wie bspw. die Fondskonzeption, Mietvermittlung oder die Vermittlung von Eigen- und Fremdkapital), gelten als erfüllt, wenn die Leistung als vollumfänglich erbracht anzusehen ist. Dies kann zum einen der Erhalt der Vertriebslaubnis (für die Leistung der Konzeption), die

Unterzeichnung des Mietvertrages (bei der Vermittlung von Mietverträgen) als auch die Zeichnung von Eigenkapital oder die Unterzeichnung von Darlehensverträgen sein (Vermittlung Eigen- und Fremdkapital). Die Zahlung wird in der Regel innerhalb von zwei Wochen zur Zahlung fällig oder nach dem Wegfall einer aufschiebenden Zahlungsbedingung (wie bspw. die Übergabe eines Mietobjektes etc.).

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

Zinserträge und -aufwendungen

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

4.6. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer gem. § 23 Abs. 1 KStG in Höhe von 15,00 Prozent (unverändert zu 2017) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,50 Prozent der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielt, der Gewerbesteuer. Dabei wird der aktuelle Gewerbesteuerhebesatz von 460 Prozent berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein Gewerbesteuersatz von 16,10 Prozent. Folglich ergibt sich daraus eine effektive Steuerbelastung von 31,93 Prozent.

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

Latente Steuern

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

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

- ⊙ latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst,
- ⊙ latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

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

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

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

in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

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

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

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

4.7. Umsatzsteuer

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

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

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

4.8. Sachanlagen

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

- 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.

4.9. Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, wird auf der Grundlage des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung getroffen. Eine Vereinbarung ist oder enthält ein Leasingverhältnis, wenn die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts (oder bestimmter Vermögenswerte) abhängt und die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts (oder der Vermögenswerte) überträgt.

Konzern als Leasingnehmer

Ein Leasingverhältnis wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses als Finanzierungs- oder als Operating-Leasingverhältnis eingestuft. Ein Leasingverhältnis wird als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, auf den Konzern übertragen werden.

Bei Finanzierungsleasingverhältnissen werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses ein Vermögenswert und eine Schuld angesetzt, und zwar in Höhe des zu Beginn des Leasingverhältnisses beizulegenden Zeitwerts des Leasinggegenstandes oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist. Leasingzahlungen werden so in Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, dass sich ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Leasingverbindlichkeit ergibt. Der Zinsanteil wird im Finanzergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Leasinggegenstände werden planmäßig über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Vermögenswerts abgeschrieben. Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses jedoch nicht hinreichend sicher, so wird der Leasinggegenstand über den kürzeren der beiden Zeiträume aus erwarteter

Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses vollständig abgeschrieben.

Ein Operating-Leasingverhältnis ist ein Leasingverhältnis, bei dem es sich nicht um ein Finanzierungsleasingverhältnis handelt. Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als betrieblicher Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung 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 fließen.

4.10. Fremdkapitalkosten

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

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

4.11. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

Die Hahn Gruppe weist unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein unbebautes Grundstück, das für eine gegenwärtig

unbestimmte künftige Nutzung gehalten wird, aus. Die Bewertung erfolgt mit dem Bodenrichtwert abzüglich Kosten für die Herstellung des Zustandes der Bebaubarkeit.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

4.12. Immaterielle Vermögenswerte

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

Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. In den Folgeperioden erfolgt die Bewertung mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

Die immateriellen Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben (Linearabschreibung) und auf eine mögliche Wertminderung überprüft, sofern Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsdauer und die Abschreibungsmethode werden bei immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende jeder Berichtsperiode überprüft. Die aufgrund von Änderungen der erwarteten Nutzungsdauer oder des erwarteten Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode oder der Abschreibungsdauer werden als Änderungen von Schätzungen behandelt. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Aufwandskategorie erfasst, die der Funktion des immateriellen Vermögenswerts im Unternehmen entspricht. Zum Impairment-Test siehe weitere Ausführungen zu den assoziierten Unternehmen unter VIII. [17].

Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbestimmter Nutzungsdauer (hierzu zählt u. a. ein aktivierter Geschäfts- oder Firmenwert)

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

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

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

4.13. Finanzinstrumente – erstmalige Erfassung und Folgebewertung

4.13.1. Klassifizierung

Ab 1. Januar 2018 stuft der Konzern seine finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien ein:

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

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen.

Bei zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten werden die Gewinne und Verluste entweder erfolgswirksam oder erfolgsneutral erfasst. Bei Investitionen in Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, ist dies abhängig davon, ob sich der Konzern zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes unwiderruflich dafür entschieden hat, die Eigenkapitalinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Die Klassifizierung stellt sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeit- wert im sonstigen Ergebnis bewertet		Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeit- wert bewertet		Maximales Kreditaus- fallrisiko / Buchwert	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>								
Forderungen gegen nahestehende Personen	3.694	2.893	0	0	0	0	3.694	2.893
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	26.917	26.689	26.917	26.689
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	1.353	2.760	1.353	2.760
<i>Kurzfristige Vermögenswerte</i>								
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	9.501	6.648	9.501	6.648
<i>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</i>								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.490	8.128	0	0	0	0	3.490	8.128
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	2.317	763	0	0	0	0	2.317	763
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.308	4.092	0	0	0	0	3.308	4.092
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.539	14.292	0	0	0	0	31.539	14.292
<i>Langfristige Schulden</i>								
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.859	35.626	0	0	0	0	2.859	35.626
<i>Kurzfristige Schulden</i>								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	860	1.124	0	0	0	0	860	1.124
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	898	742	0	0	0	0	898	742
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	67	2.715	0	0	0	0	67	2.715
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	12.714	0	0	0	0	0	12.714
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	38.806	9.127	0	0	0	0	38.806	9.127
NETTOERGEBNIS								
Erfolgswirksam	-66	-1	0	0	33	-201	-32	-202
Erfolgsneutral	0	0	0	0	0	0	0	0

4.13.2. Ansatz und Ausbuchung

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

4.13.3. Bewertung

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

Schuldinstrumente

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

- ⊙ **Zu fortgeführten Anschaffungskosten:** Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme gehalten werden und bei denen diese Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Zinserträge aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Dieser Klasse sind u. a. die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen sowie Forderungen aus Ertragsteuern und die sonstigen finanziellen Vermögenswerte zugeordnet.
- ⊙ **FVOCI:** Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme und zur Veräußerung der finanziellen Vermögenswerte gehalten werden und bei denen die Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Veränderungen des Buchwerts werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen, mit Ausnahme der Wertminderungserträge oder -aufwendungen, Zinserträge und Fremdwährungsgewinne und -Verluste, die im Gewinn oder Verlust erfasst werden. Bei Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts wird der zuvor im

sonstigen Ergebnis angesetzte kumulierte Gewinn oder Verlust aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert und in den sonstigen Gewinnen (Verlusten) ausgewiesen. Zinserträge aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Wertminderungsaufwendungen werden im Posten „Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden“ ausgewiesen. Derzeit sind keine finanziellen Vermögenswerte dieser Kategorie zugeordnet.

- ⊙ **FVPL:** Vermögenswerte, welche die Kriterien der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ oder „FVOCI“ nicht erfüllen, werden in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVPL) eingestuft. Gewinne oder Verluste aus einem Schuldinstrument, das in der Folge zum FVPL bewertet wird, werden im Gewinn oder Verlust saldiert in der Periode ausgewiesen, in der sie entstehen.

Eigenkapitalinstrumente

Der Konzern bewertet alle gehaltenen Eigenkapitalinstrumente in der Folge zum beizulegenden Zeitwert. Hat das Management des Konzerns entschieden, Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten im sonstigen Ergebnis darzustellen, erfolgt nach der Ausbuchung des Instruments keine spätere Umgliederung dieser Gewinne und Verluste in die Gesamtergebnisrechnung.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte werden in der Gesamtergebnisrechnung unter dem Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ erfasst.

4.13.4. Wertminderung

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

- ⊙ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Warenverkäufen und der Erbringung von Beratungsleistungen,
- ⊙ Vertragsvermögenswerte aus IT-Beratungsverträgen,
- ⊙ zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Schuldinstrumente und
- ⊙ erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI) bilanzierte Schuldinstrumente.

Der Konzern musste seine Wertminderungsmethodik nach IFRS 9 für alle Kategorien von Vermögenswerten anpassen. Die Auswirkung der geänderten Wertminderungsmethodik auf die Gewinnrücklagen und das Eigenkapital des Konzerns sind der Höhe nach als unwesentlich einzustufen.

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte

Der Konzern wendet den vereinfachten Ansatz nach IFRS 9 an, um die erwarteten Kreditverluste zu bemessen; demzufolge werden für alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste herangezogen. Die Auswirkungen sind für den Konzern als unwesentlich einzustufen.

4.13.5. Bis 31. Dezember 2017 angewandte Rechnungslegungsmethoden

Der Konzern hat IFRS 9 ab dem 1. Januar 2019 angewendet und sich aber dafür entschieden, Vergleichsangaben nicht rückwirkend anzupassen. Infolgedessen werden die Vergleichsangaben weiterhin entsprechend den bisher angewandten Rechnungslegungsmethoden des Konzerns bilanziert.

Klassifizierung

Bis 31. Dezember 2017 hat der Konzern seine finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien eingestuft:

- ⊙ erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte,
- ⊙ Darlehen und Forderungen,
- ⊙ bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen und
- ⊙ zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Die Einstufung war abhängig von dem Zweck, für den die Finanzinvestitionen erworben wurden. Das Management hat die Einstufung ihrer Finanzinvestitionen beim erstmaligen Ansatz festgelegt und, im Fall von Vermögenswerten, die als bis zur Endfälligkeit gehalten klassifiziert werden, diese Zuordnung zum Ende jeder Berichtsperiode neu beurteilt.

Folgebewertung

Die Bewertung beim erstmaligen Ansatz hat sich mit der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 nicht geändert: siehe vorstehende Beschreibung.

Nach dem erstmaligen Ansatz wurden Darlehen und Forderungen sowie bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte wurden in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts wurden wie folgt angesetzt:

- ⊙ Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte – im Gewinn und Verlust unter „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“.
- ⊙ Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte in Form monetärer Vermögenswerte in Fremdwährung – Umrechnungsdifferenzen, die auf Änderungen der fortgeführten Anschaffungskosten des Vermögenswerts zurückzuführen sind, wurden in den Finanzerträgen und sonstige Änderungen des Buchwerts wurden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Wenn als zur Veräußerung verfügbar klassifizierte Wertpapiere veräußert wurden, sind die im sonstigen Ergebnis erfassten kumulierten Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts als Gewinne und Verluste aus Finanzinvestitionen in den Gewinn oder Verlust umgliedert worden.

Wertminderung

Zum Ende jeder Berichtsperiode hat der Konzern untersucht, ob es objektive Hinweise dafür gab, dass ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten wertgemindert war. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten war nur dann wertgemindert und Wertminderungsaufwendungen sind nur dann entstanden, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eingetreten sind (ein „Verlustereignis“), ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung vorlag und dieses Verlustereignis (bzw. -ereignisse) Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe von finanziellen Vermögenswerten hatte, die verlässlich geschätzt werden konnten. Bei Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbar eingestuft sind, wurde eine wesentliche oder länger anhaltende Abnahme des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter die Anschaffungskosten als Indikator für eine Wertminderung der Vermögenswerte angesehen.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Vermögenswerte

Bei den Darlehen und Forderungen wurde die Höhe des Verlustes als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows (ohne die zukünftigen bisher nicht entstandenen Kreditverluste), abgezinst zum ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts, bestimmt. Der Buchwert des Vermögenswerts wurde reduziert und die Höhe des Verlustes erfolgswirksam erfasst.

Wenn sich in einer Folgeperiode die Höhe der Wertminderung verringert hat und diese Verringerung objektiv einem Ereignis, welches nach der Erfassung der Wertminderung eingetreten ist, zugeordnet werden konnte (wie z. B. einer Verbesserung der Bonitätsbewertung des Schuldners), wurde die Wertaufholung erfolgswirksam erfasst.

Als zur Veräußerung verfügbar eingestufte Vermögenswerte

Wenn ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung bei zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten vorlag, wurde der kumulierte Verlust – gemessen als Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert, abzüglich eines zuvor erfolgswirksam erfassten Wertminderungsaufwands auf diesen finanziellen Vermögenswert – aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Erfolgswirksam erfasste Wertminderungsaufwendungen auf Eigenkapitalinstrumente wurden in einer Folgeperiode nicht ergebniswirksam rückgängig gemacht.

Wenn sich der beizulegende Zeitwert eines Schuldinstruments, das als zur Veräußerung verfügbar eingestuft ist, in einer Folgeperiode erhöht hat und diese Erhöhung objektiv einem Ereignis, welches nach der erfolgswirksamen Erfassung der Wertminderung eingetreten ist, zugeordnet werden konnte, wurde der Wertminderungsaufwand ergebniswirksam rückgängig gemacht.

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

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

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

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

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

4.15. Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Die Hahn Gruppe ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung nichtfinanzieller Vermögenswerte vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit 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 Zins effekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten werden kürzlich erfolgte Markttransaktionen berücksichtigt. Sind keine derartigen Transaktionen identifizierbar, wird ein angemessenes Bewertungsmodell angewandt. Dieses stützt sich auf Bewertungs-multiplikatoren oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert.

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

Für Vermögenswerte, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, wird zu jedem Abschlussstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat.

Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts oder der ZGE vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung der Annahmen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Die Wertaufholung ist dahingehend begrenzt, dass der Buchwert eines Vermögenswerts weder seinen erzielbaren Betrag noch den Buchwert übersteigen darf, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben hätte, wenn in früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

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

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

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

4.16. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

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

4.17. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch die fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet, sofern keine Bewertungsausnahme greift. Veräußerungskosten sind die zusätzlich anfallenden Kosten, die direkt der Veräußerung eines Vermögenswerts zuzurechnen sind, mit Ausnahme der Finanzierungskosten und des Ertragsteueraufwands.

Die Klassifizierungskriterien als zur Veräußerung gehalten gelten nur dann als erfüllt, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar ist. Aus den für die Durchführung der Veräußerung erforderlichen Maßnahmen sollte hervorgehen, dass es unwahrscheinlich ist, dass wesentlichen Änderungen an der Veräußerung vorgenommen werden oder dass die Entscheidung für die Veräußerung rückgängig gemacht wird. Das Management muss beschlossen haben, die geplante Veräußerung durchzuführen, von der erwartet wird, dass sie innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgen wird.

4.18. Rückstellungen

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

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

4.19. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss enthalten grundsätzlich die aufgrund der zeitlich vorherbestimmten Auflösung zum Laufzeitende 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.

5. Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Diese Anhangangabe erläutert die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 und IFRS 15 auf den Abschluss des Konzerns.

5.1. IFRS 9 „Finanzinstrumente“

5.1.1. Auswirkungen auf den Abschluss

Aufgrund von Änderungen der Rechnungslegungsmethoden des Unternehmens war der Vorjahresabschluss rückwirkend anzupassen. IFRS 9 wurde in der Regel ohne rückwirkende Anpassung von Vergleichsangaben erstmalig angewendet. Die Reklassifizierungen und Anpassungen, die sich aus den neuen Regelungen zur Wertminderung ergeben, sind daher nicht in der rückwirkend angepassten Bilanz zum 31. Dezember 2017 wiedergegeben, sondern in der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2018 erfasst.

Die folgenden Tabellen verdeutlichen die bei jedem Einzelposten erfassten Anpassungen. Posten, die nicht von den Änderungen betroffen waren, sind nicht einbezogen worden. Die Anpassungen werden im Folgenden nach Standard näher erläutert.

Angaben in TEUR Bilanz (Auszug)	31.12.2017 wie ursprünglich dargestellt	IFRS 9	IFRS 15	1.1.2018 rückwirkend angepasst
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>				
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	26.689	-26.689	0	0
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	26.689	0	26.689

IFRS 9 ersetzt die Vorschriften des IAS 39 im Hinblick auf Ansatz, Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Ausbuchung von Finanzinstrumenten, die Wertminderung finanzieller Vermögenswerte und die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen.

Aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 ab 1. Januar 2018 ergaben sich Änderungen der Rechnungslegungsmethoden und Anpassungen der im Abschluss erfassten Beträge. Entsprechend den Übergangsvorschriften in IFRS 9 sind Vergleichsangaben mit Ausnahme bestimmter Aspekte der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen nicht rückwirkend angepasst worden.

Die Auswirkung auf die Gewinnrücklagen des Konzerns insgesamt stellt sich zum 1. Januar 2018 und zum 1. Januar 2017 wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2018
Ursprüngliche andere Gewinnrücklagen zum 31. Dezember 2017	17.031
Umgliederung der Finanzinvestitionen aus „zur Veräußerung verfügbar“ in „FVPL“	4.370
Erhöhung der Wertberichtigung für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte	0
Erhöhung der Wertberichtigung für zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Schuldinstrumente	0
Erhöhung der latenten Steueransprüche im Hinblick auf Wertminderungsvorschriften	0
Erhöhung der aufgenommenen Kredite zur Erfassung des Modifikationsverlusts	0
Verminderung latenter Steuerschulden	0
Anpassung der Gewinnrücklagen aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 am 1. Januar 2018	4.370
Eröffnungsbilanzwert der Gewinnrücklagen zum Stichtag 1. Januar – IFRS 9 (vor der rückwirkenden Anpassung aufgrund von IFRS 15)	21.401

Die sich aus der Erstanwendung des IFRS 9 ergebenden Umgliederungen der Bewertungskategorien führen dazu, dass sich die anderen Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2018 um 4,37 Mio. Euro erhöhen bzw. die Neubewertungsrücklagen sich entsprechend mindern.

5.1.2. Klassifizierung und Bewertung

Am 1. Januar 2018 (dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung von IFRS 9) hat das Management des Konzerns beurteilt, welche Geschäftsmodelle für die vom Konzern gehaltenen finanziellen Vermögenswerte gelten, und hat die Finanzinstrumente in die jeweils angemessenen IFRS9-Bewertungsklassen eingeordnet. Die wichtigsten Auswirkungen aus dieser Umgliederung stellen sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwerte nach IFRS 9 zum 01.01.2018	Buchwerte nach IAS 39 zum 31.12.2017
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>				
Forderungen gegen nahestehende Personen	Kredite und Forderungen	Zu Anschaffungskosten bewertet	2.893	2.893
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	26.689	26.689
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Kredite und Forderungen	Zu Anschaffungskosten bewertet	2.760	2.760
<i>Kurzfristige Vermögenswerte, Vorräte</i>				
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	6.648	6.648
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Kredite und Forderungen	Zu Anschaffungskosten bewertet	1.124	1.124
<i>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</i>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kredite und Forderungen	Zu Anschaffungskosten bewertet	8.128	8.128
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	Kredite und Forderungen	Zu Anschaffungskosten bewertet	763	763
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Kredite und Forderungen	Zu Anschaffungskosten bewertet	4.092	4.092
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Kredite und Forderungen	Zu Anschaffungskosten bewertet	14.292	14.292
<i>Langfristige Schulden</i>				
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten	Zu Anschaffungskosten bewertet	35.626	35.626
<i>Kurzfristige Schulden</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten	Zu Anschaffungskosten bewertet	1.124	1.124
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten	Zu Anschaffungskosten bewertet	742	742
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten	Zu Anschaffungskosten bewertet	2.715	2.715
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten	Zu Anschaffungskosten bewertet	12.714	12.714
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten	Zu Anschaffungskosten bewertet	9.127	9.127

Die Auswirkungen dieser Änderungen auf das Eigenkapital des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR Bilanz (Auszug)	Effekt auf die AfS-Rücklagen	Effekt auf die FVOCI-Rücklage	Effekt auf die anderen Gewinn- rücklagen
Eröffnungssaldo – IAS 39	2.956	0	17.031
Umgliederung der Finanzinvestitionen aus „zur Veräußerung verfügbar“ in „FVPL“	-2.956	0	4.370
Umgliederungen nicht zu Handelszwecken gehaltener Eigenkapitalinstrumente aus „zur Veräußerung verfügbar“ in „FVOCI“	0	0	0
Umgliederung notierter und nicht notierter Anleihen aus „zur Veräußerung verfügbar“ in „FVOCI“	0	0	0
GESAMTEFFEKT	-2.956	0	4.370
Eröffnungssaldo – IFRS 9	0	0	21.401

Zugehörige Effekte aus einem Anstieg des beizulegenden Zeitwerts 2.956 TEUR wurden aus der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte unter Berücksichtigung des Effektes der latenten Steuern in Höhe von 1.414 TEUR zum 1. Januar 2018 in die Gewinnrücklagen umgruppiert.

5.1.3. Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern hat die folgenden finanziellen Vermögenswerte, die dem neuen Modell der erwarteten Kreditverluste gemäß IFRS 9 unterliegen:

- ☉ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Verkäufen und der Erbringung von Verwaltungsleistungen.

Der Konzern musste seine Wertminderungsmethodik nach IFRS 9 für diese Kategorie von Vermögenswerten anpassen. Die Auswirkung der geänderten Wertminderungsmethodik auf die Gewinnrücklagen und das Eigenkapital des Konzerns haben keine wesentlichen Auswirkungen ergeben.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen ebenfalls den Wertminderungsvorschriften von IFRS 9, der identifizierte Wertminderungsaufwand ist jedoch zu vernachlässigen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte

Der Konzern wendet den vereinfachten Ansatz nach IFRS 9 an, um die erwarteten Kreditverluste zu bemessen; demzufolge werden für alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste herangezogen. Zum 1. Januar 2018 hat dies zu keinem Anstieg der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen geführt.

Schuldinstrumente

Schuldinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten und erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, gelten als „mit geringem Ausfallrisiko behaftet“; daher wurde die Wertberichtigung als erwartete 12-Monats-Kreditverluste ermittelt. Die Anwendung des Modells der erwarteten Kreditverluste führte zur Beibehaltung der ursprünglichen Wertberichtigung auf Schuldinstrumente.

5.2. IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Der Konzern hat IFRS 15 ab 1. Januar 2018 erstmalig angewendet, woraus sich Änderungen der Rechnungslegungsmethoden ergaben. Entsprechend den Übergangsvorschriften von IFRS 15 hat der Konzern die neuen Regelungen retrospektiv angewendet. Zusammenfassend sind jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage der Hahn Gruppe festzuhalten.

Hieraus ergaben sich keine Auswirkungen auf die Gewinnrücklagen des Konzerns.

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 der Wertberichtigung von Aktivposten

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

Ermessensausübung bei der Bilanzierung von Rückstellungen

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

Schätzungen und Annahmen

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

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

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

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

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

Schätzungen bei der Bilanzierung latenter Steuern

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

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

Schätzungen bei der Abbildung von Eventualschulden

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

IV. GESCHÄFTSSEGMENTE

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

- ☉ Das Geschäftssegment „Neugeschäft“ beinhaltet die zu Vertriebszwecken gehaltenen Immobilien und bildet die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds ab. Ein weiterer Wertschöpfungsanteil wird mit der Revitalisierung und Projektentwicklung von Handelsimmobilien erzielt.
- ☉ Das Segment „Bestandsmanagement“ bildet die von der Hahn Gruppe erbrachten Dienstleistungen im Bereich des Property, Asset, Center und Fonds bzw. Portfolio Managements 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 Haftungsverband 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.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 31. DEZEMBER 2018

Angaben in EUR	Neugeschäft	Bestands- management	Beteiligungen	Überleitung	Konzern- abschluss
Umsatzerlöse	40.544	48.352	6.371	0	95.267
Buchwert der veräußerten Immobilien	-33.991	-24.331	-6.219	1	-64.540
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-1.858	0	0	0	-1.858
Sonstige Umsatzerlöse	4.058	55	0	107	4.220
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	1.300	0	1.300
Erträge aus Ausschüttungen	0	0	1.446	0	1.446
	8.753	24.076	2.898	108	35.835
Sonstige betriebliche Erträge	1.032	666	644	106	2.448
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-701	-2.794	-612	-987	-5.094
Personalaufwand	-1.697	-8.088	0	-4.645	-14.430
Abschreibungen	-155	-194	0	-430	-779
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.942	-4.611	-98	914	-7.737
Anteil Fremder am Ergebnis	0	0	0	-706	-706
Finanzerträge	4	0	185	128	317
Finanzaufwendungen	-304	-48	-1.891	-313	-2.556
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	0	0	33	0	33
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	-2.319	-2.319
Segmentergebnis	2.990	9.007	1.159	-8.144	5.012
Vermögenswerte des Segments	5.588	6.350	36.288	54.848	103.074
davon Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	7.194	0	7.194
Schulden des Segments	2.252	6.014	54.582	-8.659	54.189

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 31. DEZEMBER 2017

Angaben in EUR	Neugeschäft	Bestands- management	Beteiligungen	Überleitung	Konzern- abschluss
Umsatzerlöse	66.583	17.758	26.008	0	110.349
Buchwert der veräußerten Immobilien	-57.643	0	-22.935	0	-80.578
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-2.452	0	0	0	-2.452
Sonstige Umsatzerlöse	4.033	557	0	344	4.934
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	1.116	0	1.116
Erträge aus Ausschüttungen	0	0	1.811	0	1.811
	10.521	18.315	6.000	344	35.180
Sonstige betriebliche Erträge	123	643	990	-141	1.615
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-604	-3.973	-738	721	-4.594
Personalaufwand	-2.848	-5.238	-251	-4.202	-12.538
Abschreibungen	-8	-158	0	-382	-547
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.464	-2.858	-855	-2.340	-7.516
Anteil Fremder am Ergebnis	0	0	0	-261	-261
Finanzerträge	2	3	39	120	164
Finanzaufwendungen	-543	-37	-2.376	-578	-3.534
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	0	0	-462	0	-462
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	-2.995	-2.995
Segmentergebnis	5.179	6.698	2.347	-9.714	4.510
Vermögenswerte des Segments	34.698	7.412	37.961	39.877	119.948
davon Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	8.162	0	8.162
Schulden des Segments	17.946	5.619	55.490	-4.425	74.630

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 40 Prozent an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset und Investment Managers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit des Konzerns. Zugleich bietet die Orientierung an diesem Durchschnittswert die notwendige Kapitalstärke, um unter Inkaufnahme einer vorübergehenden Bilanzverlängerung zusätzliche Ertragschancen wahrzunehmen.

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

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

Angaben in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	48.885	45.318
Bilanzsumme	103.074	119.948
Eigenkapitalquote	47,43 %	37,78 %
Flüssige Mittel	31.539	14.292

Bereinigt um das Vorratsvermögen und im Handelsbestand gehaltene Anteile in Höhe von 4.919 TEUR (Vorjahr: 29.547 TEUR) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 49,8 Prozent (Vorjahr: 50,1 Prozent).

VI. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

Konsolidierte Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen und gemeinschaftliche Tätigkeiten ¹	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2018	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2017
<i>I. VERBUNDENE KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN</i>		
HAHN Fonds und Asset Management GmbH ²	100,00	100,00
German Retail Property Management GmbH	100,00	100,00
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	100,00	100,00
HAHN Fonds Invest GmbH ²	100,00	100,00
HAHN Management GmbH	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH ²	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding II GmbH	100,00	100,00
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Parking GmbH	100,00	100,00
GRO Ground Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH ²	100,00	100,00
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Anthus Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00
CP Capital Pioneers GmbH, Düsseldorf (vormals Sitz in Köln) ³	69,51	47,00
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Tadorna Grundbesitz Bergneustadt GmbH	100,00	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100,00	100,00
Hahn SB-Warenhaus Iserlohn GmbH & Co. KG	94,91	2,01
Hahn Fachmarktzentrum Lauingen GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH, Oberhausen ⁴	-	80,00
Verbrauchermarkt Braunschweig GbR	-	94,50
GRF II Objekt Bergneustadt GmbH & Co. KG (vormals SB-Warenhaus Bergneustadt GbR)	-	56,53
Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (vormals HAHN SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. KG)	-	92,45

Konsolidierte Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen und gemeinschaftliche Tätigkeiten ¹	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2018	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2017
II. ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN „AT EQUITY“ BEWERTET		
Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH	50,00	50,00
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG	44,90	44,90
Bürohaus Marsdorf GbR	49,46	49,46
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	25,10	25,10
City Center Greiz GbR	30,93	29,63
Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG	46,01	44,72
Hahn Baumarkt Euskirchen GmbH & Co. KG (vormals Baumarkt Euskirchen GbR)	26,60	25,85
HAHN SB-Warenhaus Montabaur GmbH & Co. KG	26,70	26,74
Baumarkt Suhl GbR ⁶	-	37,00
Einkaufszentrum Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG ⁶	-	31,00
Kaufpark Uchte GbR ⁶	-	30,98
Hahn Einkaufszentrum Usingen GmbH & Co. KG ⁶	-	38,05
Hahn SB-Warenhaus Aalen GmbH & Co. KG (vormals SB-Warenhaus Aalen GbR) ⁶	-	17,93
Hahn Zweitmarktfonds 3 GmbH & Co. KG	-	23,75
SB-Markt Wuppertal GbR	-	47,04
III. GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN "AT EQUITY" BEWERTET		
Procom & Hahn Verwaltungs-GmbH i.L., Hamburg ⁵	-	50,00
IV. GEMEINSAME VEREINBARUNGEN		
CP Capital Pioneers GmbH, Düsseldorf (vormals Sitz in Köln) ³	-	47,00

¹ Der vollständige Anteilsbesitz der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG wird in deren Jahresabschluss beim Handelsregister hinterlegt.

² Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

³ Gesellschaft wurde in 2018 vollkonsolidiert, zuvor wurde diese at Equity in den Konzernabschluss einbezogen.

⁴ Gesellschaft wurde zum 1.1.2018 auf die Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen, verschmolzen.

⁵ Gesellschaft wurde in 2018 liquidiert.

⁶ Die Immobilie der Gesellschaft wurde veräußert, die Gesellschaft befindet sich in Abwicklung und wurde aufgrund Geringfügigkeit nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen.

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

Angaben in TEUR	Unternehmen der Hahn Gruppe	Fonds-Objektgesellschaften sowie gemeinschaftlich geführte Unternehmen	Gemeinsame Vereinbarungen	Gesamt	
	vollkonsolidiert	vollkonsolidiert	at Equity	at Equity	
Stand 31.12.2017	19	7	15	1	42
Zugänge	1	3	0	0	4
Abgänge	1	5	7	1	14
Stand 31.12.2018	19	5	8	0	32

Vollkonsolidierung – Unternehmen der Hahn Gruppe und Immobilienfonds

Zugänge

Mit Wirkung zum 1. Januar 2018 hat die Hahn Gruppe ihre Beteiligung an der CP Capital Pioneers GmbH, Düsseldorf, durch Kapitalerhöhung erhöht. Mithin wurde die zuvor als at Equity in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaft ab Januar 2018 vollständig in den Konzernabschluss integriert. Geschäftszweck des Startup-Unternehmens ist die Entwicklung eines digitalen Vertriebskanals für Investmentvermögen.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2018
Vermögenswerte	710
Immaterielle Vermögensgegenstände	650
Sachanlagen	13
Sonstige Vermögenswerte	3
Zahlungsmittel	44
Schulden	94
Rückstellungen	5
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Personen und Unternehmen	51
Sonstige Verbindlichkeiten	38
Summe des identifizierten Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	616
Anteiliges (52 %) identifiziertes Nettovermögen zum beizulegenden Zeitwert	320
Anteiliges (48 %) identifiziertes Nettovermögen zum beizulegenden Zeitwert nicht beherrschender Anteile	296
Gegenleistung	325
Übertragende Gegenleistung	325
Buchwert zum beizulegenden Zeitwert des Eigenkapitalanteils vor Erwerbszeitpunkt	5

Der zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Betrag des nicht beherrschenden Anteils an den erworbenen Unternehmen beläuft sich auf 296 TEUR ausgehend vom Neubewerteten Reinvermögen zum Zeitpunkt des Erwerbs. Die in der Konzerngesamtergebnisrechnung seit Erwerbszeitpunkt enthaltenen Erlöse enthalten keine Umsätze aus dem erworbenen Unternehmen. Der planmäßige Verlust (nach Steuern) seit dem Erwerbszeitpunkt beläuft sich in der weiteren Startup- und Entwicklungsphase für das Geschäftsjahr 2018 auf 310 TEUR.

Durch ratierliche Erhöhung der Beteiligungen wurde jeweils die Beherrschung an den folgenden Objekt- bzw. Dachgesellschaften (jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach) erlangt:

- ☉ SB-Markt Wuppertal GbR
- ☉ Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (vormals Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. KG)
- ☉ Hahn Immobilien Portfolio I GmbH & Co. KG
- ☉ Hahn SB-Warenhaus Iserlohn GmbH & Co. KG

Die Gesellschaften beinhalten jeweils eine Liegenschaft des großflächigen Einzelhandels bzw. Anteile an immobilienführenden Gesellschaften. Darüber hinaus entfalten sie keine operative Tätigkeit. Infolgedessen werden die Gesellschaften im Rahmen der Vollkonsolidierung erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Aufgrund eines fehlenden Geschäftsbetriebes handelt es sich bei keinem der Zugänge bei den Immobilienfonds zum Konsolidierungskreis um einen Unternehmenszusammenschluss.

Abgänge

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

- ☉ Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (vormals Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. KG)
- ☉ Hahn SB-Warenhaus Bergneustadt GmbH & Co. KG (vormals SB-Warenhaus Bergneustadt GbR)
- ☉ Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (vormals Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. KG)
- ☉ SB-Markt Wuppertal GbR

Die Abgänge der Hahn Immobilien Portfolio I GmbH & Co. KG sowie Verbrauchermarkt Braunschweig GbR resultierten aus der Liquidation der Gesellschaft aufgrund des Wegfalls der Geschäftstätigkeit durch den Abverkauf der Immobilie bzw. der Anteile an immobilienführenden Gesellschaften.

Zum Bilanzstichtag werden unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ die nach IFRS 5 bilanzierten verbliebenen Anteile an der Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, ausgewiesen.

Erwerb weiterer Anteile ohne Änderung der Beherrschung

Zu Beginn des Geschäftsjahres wurden weitere Anteile von den Gesellschaften City Center Greiz GbR, Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG sowie Hahn Baumarkt Euskirchen GmbH & Co. KG (vormals Baumarkt Euskirchen GbR) erworben. Dies führte jedoch nicht zum Erlangen der jeweiligen Beherrschung.

Angaben zu konsolidierten strukturierten Unternehmen

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

Angaben zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen

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

Publikums-Investmentkommanditgesellschaften

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

Die Finanzierung der Investmentvermögen erfolgt im Durchschnitt zu 43,6 Prozent durch Fremdkapital. Dabei umfasst die Fremdfinanzierung bezogen auf den Immobilienwert eine Bandbreite zwischen 37,0 Prozent bis 53,4 Prozent.

Spezial-Investmentkommanditgesellschaften

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

Die Finanzierung des Investmentvermögens wird vollständig durch Eigenkapital sichergestellt.

Sondervermögen

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

Die Finanzierung des Investmentvermögens erfolgt zu 38,9 Prozent durch Fremdkapital.

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 bestehen folgende Bilanzposten sowie maximales Ausfallrisiko, welche im Zusammenhang mit den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen stehen:

Angaben in TEUR	Durchschnittliche Beteiligungshöhe	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen)		Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	
		Buchwert	Höchstexponierung*	Buchwert	Höchstexponierung*	Buchwert	Höchstexponierung*
Publikums-InvKG	5,55 %	28	28	1.335	1.335	4.621	4.621
Spezial-InvKG	0,01 %	579	579	28	28	0	0
Sondervermögen	0,40 %	1.089	1.089	38	38	41	41
Abzgl. Verbindlichkeiten		-47					
		1.649	1.696	1.401	1.401	4.662	4.662

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

Angaben in TEUR	Brutto-Fondsvermögen	Netto-Fondsvermögen
Publikums-InvKG	219.603	125.396
Spezial-InvKG	324.302	315.925
Sondervermögen	183.163	111.839
	727.068	553.160

Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen

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

Die Gesellschaft Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH wurde im Geschäftsjahr 2018 auf ihre Schwester-gesellschaft Retail Management Expertise Asset & Property Ma-nagement GmbH verschmolzen.

Angaben in %	Anteile der Hahn Gruppe		Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00	20,00	20,00
Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH, Oberhausen	0,00	80,00	0,00	20,00
CP Capital Pioneers GmbH, Düsseldorf (vormals Köln)	69,51	47,00	30,49	53,00

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH*		CP Capital Pioneers GmbH	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Kurzfristige Vermögenswerte	1.698	1.520	0	333	20	0
Kurzfristige Schulden	1.289	918	0	209	21	0
Kurzfristige Netto-Vermögenswerte	409	602	0	124	-1	0
Langfristige Vermögenswerte	281	177	0	24	603	0
Langfristige Schulden	75	0	0	0	0	0
Langfristige Netto-Vermögenswerte	206	177	0	24	603	0
Netto-Vermögenswerte	615	779	0	148	602	0
Kumulierte nicht beherrschende Anteile	276	254	0	47	-4	0

* Die Gesellschaft wurde auf die Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH im Geschäftsjahr 2018 verschmolzen.

	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH*		CP Capital Pioneers GmbH	
Angaben in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Umsatzerlöse	3.964	3.870	379	997	1	0
Periodenergebnis	641	654	-126	49	-813	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	641	654	-126	49	-813	0
Auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallendes Ergebnis	128	131	-25	10	-248	0
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteilseigner	146	53	20	24	0	0

* Die Gesellschaft wurde auf die Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH im Geschäftsjahr 2018 verschmolzen.

	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH*		CP Capital Pioneers GmbH	
Angaben in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	856	1.249	0	141	-646	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-174	-171	0	-5	-752	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-680	-264	0	-122	1.415	0
Veränderung des Finanzmittelfonds	2	814	0	14	17	0

* Die Gesellschaft wurde auf die Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH im Geschäftsjahr 2018 verschmolzen.

At-Equity-Bewertung – Assoziierte Unternehmen

Abgänge

Durch zusätzliche Anteilerwerbe wurde die Beherrschung an der SB-Markt Wuppertal GbR sowie an der Hahn Immobilien Portfolio I GmbH & Co. KG erlangt. Infolge des sukzessiven Anteilerwerbs wurden die Gesellschaften in den Konzernabschluss im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen.

Weiterhin wurden die Kaufpark Uchte GbR, Hahn Einkaufszentrum Usingen GmbH & Co. KG, Hahn SB-Warenhaus Aalen GmbH & Co. KG (vormals SB-Warenhaus Aalen GbR), Baumarkt Suhl GbR und Hahn Zweitmarktfonds 3 GmbH & Co. KG nach Abverkauf der jeweiligen Einzelhandelsimmobilie bzw. der Anteile an immobilienführenden Gesellschaften abgewickelt.

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

Angaben in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
<i>Vermögenswerte und Schulden der assoziierten Unternehmen</i>		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	35.262	39.810
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	30.432	2.001
Summe der langfristigen Schulden	39.448	32.894
Summe der kurzfristigen Schulden	3.573	5.755
Summe des Eigenkapitals	22.111	16.012
Anteil des Konzerns	25,1 % bis 50,0 %	23,7 % bis 50,0 %
Buchwert der Beteiligungen	7.194	8.155
<i>Erlöse und Ergebnis der assoziierten Unternehmen</i>		
Summe der Umsatzerlöse	3.740	9.866
Summe der Ergebnisse aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	3.740	8.628
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0
Summe des Gesamtergebnisses	3.740	8.628
Anteil des Konzerns	939	3.102

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Rückstellungen, Eventualschulden oder Eventualverbindlichkeiten gegenüber den assoziierten Unternehmen. Die assoziierten Unternehmen sind für die Hahn Gruppe nicht wesentlich. Zur Überleitungsrechnung des Buchwerts und zu weiteren Ausführungen siehe zu den assoziierten Unternehmen unter VII. [4] sowie VIII. [18].

Gemeinschaftsunternehmen

Nach der Anwachsung der Procom & Hahn Objekt Heiligenhaus GmbH & Co. KG auf ihre alleinige Gesellschafterin Procom & Hahn Verwaltungs-GmbH im Vorjahr wurde die Procom & Hahn Verwaltungs-GmbH (HRB 109599) im Geschäftsjahr aufgelöst.

Um bestehenden und potenziellen Investoren einen weiteren zukunftsorientierten, internetbasierten Vertriebskanal anbieten zu können, hat sich die Hahn Gruppe im Geschäftsjahr an dem Gemeinschaftsunternehmen CP Capital Pioneers GmbH, Köln, beteiligt. Hierbei handelt es sich um ein strategisches Joint Venture, dessen Anteile ursprünglich nach der At-Equity-Methode bewertet wurden. Aufgrund der weitergehenden Kapitalaufstockung der Hahn Gruppe wurde das Startup-Unternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

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:

Angaben in TEUR	2018	2017
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien		
Privatkundenbereich	30.701	56.620
Institutioneller Bereich	6.351	1.143
Sonstige Erlöse aus Immobilienhandel	29.541	3.680
Erlöse aus Zweitmarkttransaktionen	6.371	26.008
Eigenkapitalbeschaffung	1.684	2.410
Konzeptionsgebühren	1.808	2.729
Umsatzerlöse	76.456	92.590
Aufwand aus Immobilienverkäufen		
Privatkundenbereich	-29.202	-55.672
Institutioneller Bereich	-4.789	0
Aufwand aus Immobilienhandel	-24.331	-1.970
Aufwand aus Zweitmarkttransaktionen	-6.219	-22.935
Verkaufsprovisionen	-1.580	-2.096
Prospektierungskosten	-276	-355
Aufwendungen aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-66.397	-83.029
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSE- RUNG UND VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GESAMT	10.059	9.561

Im Privatkundenbereich wurde das bereits im Vorjahr erworbene Objekt in Delmenhorst (8.721 TEUR) sowie in Witten (20.290 TEUR) vollständig bzw. mehrheitlich an private Anleger in Form von geschlossenen Investmentvermögen platziert. Den Erlösen stehen die entsprechenden Buchwerte der Immobilien aus dem Abgang gegenüber.

Für das von der Hahn Gruppe konzipierte Sondervermögen HAHN German Retail Fund II mit einem angestrebten maximalen Ziel-Bruttoinvestitionsvermögen von 500 Mio. Euro wurden Objekte in Bergneustadt, Hamburg, Oberhausen und Brake akquiriert. Die Gesamtakquisitionskosten belaufen sich auf 474 TEUR.

Die sonstigen Erlöse aus Immobilienhandel resultierten aus einer zum Jahresende veräußerten Liegenschaft in Iserlohn. Innerhalb der Aufwendungen aus Immobilienhandel ist dementsprechend der Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilie enthalten. Es handelt sich hierbei um eine durch das Bestandsmanagement betreute Immobilie, welche nach dem Abschluss der Revitalisierungsphase extern veräußert wurde.

Die Erlöse aus Zweitmarkttransaktionen umfassen weitestgehend den Verkauf von Minderheitsanteilen an diversen Immobilienfonds. Im Wesentlichen betreffen die Erlöse die Veräußerung von Anteilen an einem Immobilienfonds mit einer Liegenschaft in Oberhausen (2.275 TEUR). Diesen Erlösen steht der jeweilige Buchwert aus dem Abgang der Anteile gegenüber.

Der Posten 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 wurden 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:

Angaben in TEUR	2018	2017
Property Management	4.798	4.843
Center Management	3.749	4.233
Fonds Management	3.573	3.746
Portfolio Management	3.147	2.317
Mietvermittlung	2.789	1.924
Finanzierungsvermittlung	391	493
Geschäftsführungsvergütung	318	182
Treuhandgebühren	47	20
	18.812	17.759

Die Gebühren für Property Management werden durch kaufmännische und technische Managementleistungen an den betreuten Immobilien erwirtschaftet. Die Erlöse aus dem Bereich des Center Managements umfassen neben nachhaltigen Verwaltungserlösen ebenfalls projektbezogene Erlöse. Die Property- und Center-Management-Gebühren haben sich planmäßig insgesamt, in Folge eines abgelaufenen Vertrags zur Verwaltung eines Shopping-Centers, unter dem Vorjahresniveau entwickelt.

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

Die Erlöse aus Mietvermittlung beinhalten die Leistungen des Asset Managements, welchen der Neuabschluss als auch die Verlängerung von Mietverträgen von über 120.000 m² (Vorjahr: 78.000 m²) Mietfläche zugrunde liegt. Die Mietvermittlung steht im direkten Zusammenhang mit neu abzuschließenden als auch zu verlängernden Mietverträgen, sodass dieser Posten Schwankungen im Jahresvergleich unterliegen kann.

Der Anstieg der Erlöse aus Portfolio Management ist weitgehend auf das angestiegene verwaltete Immobilienfondsvermögen im regulierten institutionellen und Privatkundenbereich 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 wie im Vorjahr.

[3] Sonstige Umsatzerlöse

Angaben in TEUR	2018	2017
Mieterlöse	2.979	4.231
Projektentwicklungsgebühren	1.085	551
Übrige sonstige Erlöse	156	151
	4.220	4.933

Die Mieterlöse resultieren im Wesentlichen aus der unterjährigen Haltephase der Objekte in Delmenhorst, Wuppertal, Iserlohn und Witten. 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 Garbsen, Essen und Lübeck.

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

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

[5] Erträge aus Ausschüttungen

Der Rückgang der Erträge aus Ausschüttungen resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Reduktion der gehaltenen Beteiligungen.

[6] Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Erstattungen umfassen vom Vermieter aufgewendete, auszugleichende Umbaukosten, die im Zusammenhang mit der Büroverlegung des Property Managements nach Bergisch Gladbach stehen. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge bestehen vor allem aus weiterbelasteten Kosten ohne Gewinnaufschlag.

Darüber hinaus bestehen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 791 TEUR (Vorjahr: 184 TEUR). Diese resultieren im Wesentlichen aus der Verpflichtung, eine immobilienführende Gesellschaft von einer niederländischen Körperschaft in eine steuerlich transparente Personengesellschaft umzuwandeln. Diese Verpflichtung besteht durch Verkauf der immobilienführenden Gesellschaft nicht mehr.

[7] Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen

Angaben in TEUR	2018	2017
Gewährleistungen	1.664	1.058
Objektbetreuungskosten	1.262	1.267
Fremdleistung Projekte	762	886
Reparatur und Instandhaltung	826	638
Objektbetriebskosten	502	420
Beratungskosten	61	28
Übrige	17	91
	5.094	4.388

Der Posten der Gewährleistung und Garantien beinhaltet im Wesentlichen die Zuführung von nachträglichen Gewährleistungen bei den Liegenschaften Weinheim und Rothenburg. Diese Objekte wurden durch die Hahn Gruppe als Investmentvermögen aufgelegt und einhergehende Gewährleistungen übernommen.

Die Objektbetreuungskosten resultieren aus von Dritten erbrachten Objektverwaltungsleistungen. Aufgrund der weiteren Stabilisierungsphase des Bereiches Property Management sind hier Dienstleistungen von Subunternehmern enthalten, welches perspektivisch durch eigenes Personal aufgefangen wird.

Die Objektbetriebskosten sind weitgehend den unterjährig für die Weiterveräußerung in Investmentvermögen gehaltenen Immobilien in Witten, Iserlohn, Wuppertal und Bergneustadt sowie Delmenhorst zuzuordnen.

[8] Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2018	2017
Gehälter	12.696	11.078
Sozialabgaben	1.734	1.460
	14.430	12.538

Im Geschäftsjahr 2018 waren durchschnittlich 159 Mitarbeiter (Vorjahr: 134 Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den personellen Ausbau der Bereiche Center und Property Management sowie die Mitarbeiter des erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Startups CP Capital Pioneers GmbH zurückzuführen.

Im Berichtsjahr wurden 1.665 TEUR (Vorjahr: 1.353 TEUR) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt, davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von 838 TEUR (Vorjahr: 682 TEUR) in den oben genannten Sozialabgaben enthalten.

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

[9] Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Der Posten Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen beinhaltet Abschreibungen auf die bei der Unternehmensgruppe in Oberhausen bestehenden bzw. übernommenen Rahmenverträge. Die Abschreibungen der identifizierten befristeten und unbefristeten immateriellen Vermögenswerte belaufen sich auf 194 TEUR (Vorjahr: 175 TEUR). Darüber hinaus bestanden Wertberichtigungen in Höhe von 91 TEUR (Vorjahr: 33 TEUR) aufgrund von vorzeitig beendeten Rahmenverträgen, welche bei der Kaufpreisallokation berücksichtigt wurden.

[10] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2018	2017
Miet- und Leasingaufwendungen	1.158	1.428
Rechts- und Beratungskosten	1.295	1.635
KFZ-Kosten	947	919
Nicht abziehbare Vorsteuer	654	741
EDV-Aufwendungen	504	420
Vertriebsaufwendungen	447	421
Reparaturen und Instandhaltungen	357	79
Versicherungen und Beiträge	333	314
Porto, Telefon und Bürobedarf	224	216
Aus- und Weiterbildung, Fachliteratur	195	131
Aufsichtsratsvergütung	180	180
Reisekosten	172	151
Personalbeschaffung	171	241
Energie- und sonstige Raumkosten	143	105
Lizenzgebühren	138	123
Übrige sonstige Aufwendungen	818	412
	7.736	7.516

In den Miet- und Leasingaufwendungen sind u. a. Aufwendungen für Untermietverhältnisse in Oberhausen enthalten, welchen entsprechende Mieterlöse gegenüberstehen. Die Abnahme der Miet- und Leasingaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus dem Rückgang an Mietaufwendungen für untervermietete Mietflächen.

Die Reparaturen und Instandhaltungen resultieren im Wesentlichen aus den Umbauten der durch die Hahn Gruppe zusätzlich genutzten Büroimmobilie. Diesen Aufwendungen stehen weitgehend Erträge in gleicher Größenordnung gegenüber, da die Kosten zu einem Großteil durch den Vermieter getragen wurden.

[11] Finanzaufwendungen

Angaben in TEUR	2018	2017
Zinsen	2.556	3.534

Die Finanzaufwendungen resultieren unter anderem aus der objekt- bzw. zweckgebundenen Fremd- als auch der kurzfristigen Eigenkapitalzwischenfinanzierung der Objekte Bergneustadt, Delmenhorst, Witten und Iserlohn.

Die im Rahmen der Anwendung der Effektivzinsmethode entstandenen Aufwendungen belaufen sich auf 0 TEUR (Vorjahr: 95 TEUR) und standen in einem direkten Zusammenhang mit der in 2017 planmäßig zurückgeführten Unternehmensanleihe. Die Zinsen für diverse Rückstellungen sind in Höhe von 70 TEUR (Vorjahr: 74 TEUR) enthalten.

[12] Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten

Es handelt sich hierbei um die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte. Den Werterhöhungen von 1.336 TEUR (Vorjahr: 467 TEUR) stehen Wertminderungen von -1.303 TEUR (Vorjahr: -668 TEUR) gegenüber.

In Zusammenhang mit der Erstanwendung der Änderungen des IFRS 9 wurde eine Anpassung des Ausweises der Berichterstattung der Vorjahreswerte vorgenommen. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Änderung des Ausweises ohne Ergebniseffekt, welches sich wie folgt darstellt:

Angaben in TEUR	Darstellung im aktuellen Berichtsjahr 2018 für 2017	Anpassung	Darstellung in der Berichter- stattung 2017 für 2017
Sonstige betriebliche Erträge	1.148	-467	1.615
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-4.388	206	-4.594
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	11.339	-261	11.600
Finanzaufwendungen	-3.534	462	-3.995
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	-201	-201	0

[13] Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

Angaben in TEUR	2018	2017
Tatsächlicher Steueraufwand	2.718	1.713
Latenter Steueraufwand	-399	1.282
	2.319	2.995

Der latente Steueraufwand beinhaltet die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge (Ertrag) in Höhe von -32 TEUR (Vorjahr: Aufwand 876 TEUR). Des Weiteren wird ein latenter Steuerertrag in Höhe von insgesamt -367 TEUR (Vorjahr: Aufwand 406 TEUR) für temporäre Differenzen erfasst.

Bei den in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15,00 Prozent (Vorjahr: 15,00 Prozent) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,50 Prozent der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielen, der Gewerbesteuer. Für den steuerlichen Veranlagungszeitraum 2018 beträgt die Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 460 Prozent regelmäßig 16,10 Prozent.

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

Angaben in TEUR	2018	2017
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7.331	7.508
Konzernsteuersatz in Prozent	31,93	31,93
Erwarteter Steueraufwand	2.340	2.397
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	-399	-121
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	51	46
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	216	234
At-Equity-Bewertung, steuerfrei gem. § 8b KStG	2	228
Steuerfreie Gewinnausschüttungen, sonstige steuerfreie Erträge	-32	0
Veräußerungsgewinne, -verluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	147	195
Unterlassene Aktivierung latenter Steuer auf steuerliche Verluste	25	35
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvorträge, für welche in Vorjahren kein Aktivposten angesetzt wurde	0	-1
Sonstige Effekte	-31	-20
STEUERAUFWAND LAUT GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	2.319	2.995

[14] Sonstiges Ergebnis

Angaben in TEUR	2018	2017
In der laufenden Periode entstandene Gewinne	0	-2.508
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	0	2.251
	0	-257

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.

VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

[15] Sachanlagen

Angaben in TEUR	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Anlagen im Bau	GESAMT
<i>Stand 01.01.2017</i>				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	20	3.120	9	3.149
Kumulierte Abschreibung	-2	-1.816	0	-1.819
Buchwert	18	1.304	9	1.332
<i>Stand 31.12.2017</i>				
Zugänge	10	187	0	197
Abgänge	-26	-12	-9	-47
Abschreibung	-2	-331	0	-332
Buchwert	0	1.148	0	1.150
<i>Stand 01.01.2018</i>				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	4	3.295	0	3.299
Kumulierte Abschreibung	-4	-2.147	0	-2.151
Buchwert	0	1.148	0	1.148
<i>Stand 31.12.2018</i>				
Zugänge	0	865	9	874
Erwerbe durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	13		
Abgänge	0	-454	0	-454
Abschreibung	0	-329	0	-329
Buchwert	0	1.242	9	1.251

Innerhalb der Sachanlagen sind insbesondere angeschaffte Büro- und Geschäftsausstattungen sowie Ein- und Umbauten für eine weitere selbst genutzte Büroimmobilie der Hahn Gruppe enthalten. Sachanlagen mit Ausnahme von geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau werden linear über ihre jeweilige Nutzungsdauer ab-

geschrieben. Die Nutzungsdauer der technischen Anlagen und Maschinen beläuft sich auf 8 Jahre und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen 3 und 13 Jahre abgeschrieben.

[16] Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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

Es handelt sich um eine Bewertungshierarchie der Stufe 3 gemäß IFRS 13.72.

[17] Immaterielle Vermögenswerte

Angaben in TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert	Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	Befristete Verträge	Unbefristete Verträge	Software	Geringwertige Wirtschafts- güter	GESAMT
<i>Stand 01.01.2017</i>							
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.430	26	75	1.576	771	137	4.015
Kumulierte Abschreibung	0	-20	-38	-105	-627	-116	-906
Buchwert	1.430	6	37	1.471	144	21	3.109
<i>Stand 31.12.2017</i>							
Zugänge aus Erwerb	0	0	0	0	101	51	152
Wertminderungen nach IAS 36	0	0	0	-33	0	0	-33
Abschreibung	0	-3	-37	-105	-83	-40	-268
Buchwert	1.430	3	0	1.333	162	32	2.960
<i>Stand 01.01.2018</i>							
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.430	26	75	1.576	872	188	4.167
Kumulierte Abschreibung	0	-23	-75	-243	-710	-156	-1.207
Buchwert	1.430	3	0	1.333	162	32	2.960
<i>Stand 31.12.2018</i>							
Zugänge aus Erwerb	0	0	0	0	271	43	314
Erwerbe durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	0	0		650	0	650
Umbuchung	0	0	0	0	3	-3	0
Abgänge	0	0	0	0	-5	0	-5
Wertminderungen nach IAS 36	0	0	0	-91	0	0	-91
Abschreibung	0	-2	0	-102	-251	-45	-400
Buchwert	1.430	1	0	1.139	831	27	3.428

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses im Jahr 2016 wurden zum Zeitpunkt der Transaktion die übernommenen Rahmenverträge als immaterielle Vermögenswerte in Gestalt von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten identifiziert. Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten den diskontierten Rohertrag der jeweiligen Rahmenverträge aus dem Bereich der Dienstleistung des Center Managements sowie Opportunitäten für die Hahn Gruppe, welche sich aus Synergien aus der gemeinsamen künftigen Entwicklung der Bereiche ergeben. Die den übernommenen Rahmenverträgen zugrunde liegenden Laufzeiten, bei unbefristeten Verträgen wurden 15 Jahre ab Erwerb angenommen, dienen als Anhaltspunkt für eine entsprechende Laufzeit der planmäßigen Abschreibungen. Die zugrunde liegende Laufzeit als auch der auf Ebene der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete Rohertrag werden jährlich im Rahmen eines Werthaltigkeitstests hinterfragt, ob die diskontierten Überschüsse den Buchwert weiterhin decken. Der Buchwert der Rahmenverträge mit beschränkter Laufzeit betrug zum 31. Dezember 2018 nach planmäßiger Abschreibung 1.320 TEUR. Angesichts des niedrigen erzielbaren Betrags in Höhe von 1.230 TEUR, welcher dem Nutzungswert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, ergab sich ein Wertminderungsbedarf von 91 TEUR zum Bilanzstichtag. Die vorzeitige Beendigung von zwei Rahmenverträgen bedingte diese außerplanmäßige Wertminderung. Bei der Schätzung des Nutzungswerts wurde analog zum Vorjahr ein Abzinsungssatz von 2,50 Prozent angesetzt. Gemäß den Rahmenverträgen ist während der Laufzeit mit einem Wachstumssatz von 0,00 Prozent zu rechnen.

Der auf die verbleibenden Rahmenverträge allokierte Buchwert liegt nach kumulierter Wertminderung bei 1.139 TEUR bei einem beizulegenden Zeitwert von 4.224 TEUR. Um den ermittelten beizulegenden Zeitwert mit dem Buchwert übereinzubringen, wäre eine deutliche Verkürzung der Rahmenverträge von zehn auf fünf Jahre anzunehmen.

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

Die zugrunde liegende Laufzeit als auch der auf Ebene der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete Rohertrag werden jährlich im Rahmen eines Werthaltigkeitstests hinterfragt, ob die diskontierten Überschüsse den Buchwert weiterhin decken.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mindestens einmal im Jahr auf Werthaltigkeit getestet und entsprechend angepasst. Der zum Bilanzstichtag gemäß IAS 36 durchgeführte Impairment-Test basiert auf den mittelfristigen Planwerten der übernommenen Unternehmensgruppe. Im Rahmen des Impairment-Tests werden die Cashflows aus den neuen Rahmenverträgen im Bereich des Center Managements zugrunde gelegt, welche die zukünftigen Ertragschancen und somit die Entwicklung des Geschäfts- oder Firmenwerts widerspiegeln. Zum Bilanzstichtag wurden keine wesentlichen Änderungen bei den Annahmen ersichtlich, welche bereits bei der Kaufpreisallokation herangezogenen wurden. Demnach hat sich im Geschäftsjahr kein Wertberichtigungsbedarf auf den verbleibenden Geschäfts- oder Firmenwert ergeben.

[18] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Angaben in TEUR	Gemeinschafts- unternehmen 2018	Assoziierte Unternehmen 2018	Gemeinschafts- unternehmen 2017	Assoziierte Unternehmen 2017
Stand 01.01.	6	8.155	7	8.479
Zugänge	0	212	0	6.088
Neubewertung	0	0	0	-2.937
Gewinn at Equity	0	1.436	-1	3.553
Verlust at Equity	0	0	0	-451
Abgänge	-6	-1.769	0	-3.946
Ausschüttungen	0	-840	0	-2.631
Stand 31.12.	0	7.194	6	8.155
SUMME	7.194		8.161	

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Die für eine geplante Projektentwicklung in Heiligenhaus genutzte Gesellschaft Procom & Hahn Objekt Heiligenhaus GmbH & Co. KG, Hamburg, ist auf deren Komplementärin Procom & Hahn Verwaltungs-GmbH, Hamburg, angewachsen. Über die Komplementärin selbst wurde die Liquidation eröffnet.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Zugänge beziehen sich vor allem auf den Erwerb strategischer Beteiligungen an Objektgesellschaften, bei welchen aufgrund der Höhe der erworbenen Anteile ein maßgeblicher Einfluss angenommen wird.

Die Abgänge sind auf den Verkauf von Anteilen als auch den in diesen Gesellschaften enthaltenen Immobilien zurückzuführen.

[19] Forderungen gegen nahestehende Personen, langfristig

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

[20] Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte

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

[21] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, langfristig

Angaben in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Beteiligungen	1.060	857
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	0	1.156
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	294	748
	1.354	2.761

[22] Latente Steueransprüche / Latente Steuerverbindlichkeiten

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

Angaben in TEUR	Aktive latente Steuern zum 31.12.2018	Passive latente Steuern zum 31.12.2018	Aktive latente Steuern zum 31.12.2017	Passive latente Steuern zum 31.12.2017
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	71	0	0
Geschäfts- oder Firmenwert	0	363	0	425
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	593	170	552
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	510	2.195	256	4.023
<i>Kurzfristige Vermögenswerte</i>				
Vorratsimmobilie	66	0	24	425
Gesellschaftsanteile	479	1.835	440	741
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	53	0	110
Sonstige übrige Vermögensgegenstände	0	0	4	0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	15	0	565
<i>Langfristige Schulden</i>				
Unternehmensanleihe	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0
<i>Kurzfristige Schulden</i>				
Rückstellungen	31	0	80	0
Summe temporärer Differenzen	1.102	5.125	974	6.841
Verlustvorträge	845	0	876	0
GESAMT / BILANZANSATZ	1.947	5.125	1.850	6.841

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

Latente Steuern werden auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.283 TEUR (Vorjahr: 220 TEUR) und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 4.024 TEUR (Vorjahr: 5.312 TEUR) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.532 TEUR (Vorjahr: 220 TEUR) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 6.278 TEUR (Vorjahr: 5.312 TEUR).

[23] Vorratsimmobilien

Die im Vorjahr bzw. diesem Jahr angebundenen Einzelhandelsimmobilien in Delmenhorst sowie in Witten gingen im Rahmen der vollständigen Abwicklung jeweils an ein für Privatanleger konzipiertes Investmentvermögen ab. Darüber hinaus wurden unterjährig angebundene Immobilien bzw. Anteile an den immobilienführenden Gesellschaften mit Liegenschaften in Wuppertal und Iserlohn extern verkauft.

Für den institutionellen Bereich wurde die im Vorjahr angebundene Immobilie in Bergneustadt in das von der Hahn Gruppe konzipierte Sondervermögen HAHN German Retail Fund II überführt.

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

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

[24] Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

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

[25] Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die zum 31. Dezember 2018 ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen stehen in einem direkten Zusammenhang mit dem Erwerb weiterer kurzfristig zu haltender Minderheitenanteile.

[26] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Zum 31. Dezember 2018 stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2018	2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, nicht wertgemindert	3.490	8.128
davon nicht überfällig	3.490	8.128
davon überfällig	0	0
bis 3 Monate	0	0
über 1 Jahr	0	0

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

Angaben in TEUR	2018	2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	3.569	8.211
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-79	-83
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	3.490	8.128

[27] Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	4.489	2.967
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	279	247
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	4.768	3.214
Wertberichtigung auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-2.451	-2.451
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	2.317	763

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

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

[28] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2018	2017
Forderungen gegen Fonds	3.244	3.231
Gezahlte Kautionen	64	0
Ausstehende Kaufpreiszahlungen	0	700
Ausstehende Ausschüttungen	0	288
Darlehen an Geschäftspartner	8	185
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	377	141
Wertberichtigungen	-385	-453
	3.308	4.092

Die Forderungen gegen Fonds resultieren im Wesentlichen aus stichtagsnahen Abrechnungen von Managementgebühren. Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte sind weder überfällig noch über die ausgewiesenen Wertberichtigungen wertgemindert.

[29] Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten sowie geringfügige Kassenbestände von 31.539 TEUR (Vorjahr: 14.292 TEUR).

In Höhe von 900 TEUR (Vorjahr: 700 TEUR) ist ein Betrag aufgrund der aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe vorgesehen.

[30] Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den ausgewiesenen Anteilen handelt es sich um die verbliebenen Anteile an dem geschlossenen Immobilienfonds Hahn Fachmarktzentrum Nordhorn und Offenbach Beteiligungs GmbH & Co. KG mit Liegenschaften in Nordhorn / Offenbach. Dieser wurde kurz nach dem Stichtag übertragen.

Die „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ sind dem Geschäftssegment Neugeschäft zugehörig.

[31] Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt 13.001.430 Euro. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Namen lautenden Stückaktien und ist voll eingezahlt. Dabei entsprechen die Aktienanteile ihrem Nennwert. Zum 31. Dezember 2018 und 2017 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

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

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

Die Gewinnrücklagen betreffen neben den gesetzlichen ebenfalls die den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge. Die von der Hauptversammlung am 25. Mai 2018 beschlossene Dividendenzahlung in Höhe von 2.990 TEUR wurde unmittelbar nach der Hauptversammlung an die Aktionäre ausgezahlt.

Die sonstigen Gewinnrücklagen enthalten im Wesentlichen bis Ende 2017 erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte, welche sich künftig aufgrund der Änderung des IFRS 9 nicht mehr ergebniswirksam auswirken werden.

Der Bilanzgewinn enthält die in der Vergangenheit erwirtschafteten Ergebnisse, die bisher weder den Rücklagen zugeführt noch ausgeschüttet wurden.

[32] Rückstellungen

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

Angaben in TEUR	01.01.	Umgliederung	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig	Aufzinsungsfaktor (p. a.)
Ausbauverpflichtungen	0	1.220	0	0	733	1.953	0	
Belastender Vertrag	335	0	0	185	0	150	0	1,28 bis 1,52 %
Erstvermietungsgarantie	234	0	43	0	72	263	20	1,28 bis 1,52 %
Sonstige Rückstellungen	1.249	-1.220	0	6	500	523	0	1,28 bis 1,52 %
	1.818	0	43	191	1.305	2.889	20	

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Vorjahr 2017 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig	Aufzinsungs- faktor (p. a.)
Mietausgleichs- verpflichtung	650	650	0	0	0	0	
Belastender Vertrag	187	0	2	150	335	88	1,28 bis 1,52 %
Erstvermietungsgarantie	271	0	37	0	234	10	1,28 bis 1,52 %
Sonstige Rückstellungen	660	47	0	636	1.249	23	1,28 bis 1,52 %
	1.768	697	39	786	1.818	121	

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

Bei der Auflösung der Rückstellung aufgrund eines belastenden Vertrages wurden künftige negative Ergebnisse, die im Zusammenhang mit dem Betreiben eines Parkhauses entstehen, abgebildet. Aufgrund der Kündigung dieses verlustbringenden Vertrages besteht die Grundlage dieser Verpflichtung nicht mehr. Im Weiteren ist hierin (unverändert zum Vorjahr) eine Rückstellung für vertraglich zugesicherte Baukosten zur Beseitigung von Altlasten gebildet, welche im Zusammenhang mit einer Liegenschaft in Bergisch Gladbach stehen. Nach der aktuellen Kenntnislage kommt es hierbei zu einem Mittelabfluss in Höhe von 150 TEUR im nächsten Geschäftsjahr.

Bei der Erstvermietungsgarantie handelt es sich um eine vertraglich zugesicherte Mindestmiete bei einem im Geschäftsjahr 2011 initiierten Immobilienfonds, welcher eine Mindestmiete bei der Erstvermietung von 13 Euro/m² vorsieht. Hierbei wird erwartet, dass 43 TEUR für die Miete sowie 200 TEUR für Ausbaukosten im nächsten Geschäftsjahr abfließen und weitere 20 TEUR bis zum Geschäftsjahr 2021 in Anspruch genommen werden.

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

Die Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes belaufen sich auf 0 TEUR (im Vorjahr: 1 TEUR).

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

Angaben in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
mit einer Fristigkeit von:		
bis 1 Jahr	2.231	1.697
1 bis 3 Jahre	20	121
über 3 Jahre	0	0
	2.251	1.818

[33] Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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

Angaben in TEUR	Art	Zinsbindung	Fälligkeit	Zinssatz	31.12.2018	31.12.2017
<i>Kurzfristig</i>						
	Darlehen*	fest	2018	1,68 % bis 30.12.2018	0	5.529
	Darlehen*	fest	2037	3,85 % bis 30.06.2024	0	7.185
					0	12.714

* Objektbezogene Fremdfinanzierungen für die Vorratsimmobilien Delmenhorst und Bergneustadt. Da die Immobilien jeweils planmäßig im Geschäftsjahr 2018 in einen Publikums-AIF eingebracht wurden, stellt die jeweilige Finanzierung aus Konzernsicht ein kurzfristiges Darlehen dar.

Es bestehen zum Stichtag fünf Kontokorrentlinien bei Banken mit einer Verzinsung von 2,50 bis 8,50 Prozent, wobei hiervon zum Stichtag keine in Anspruch genommen wurde. Darüber hinaus können vier Linien alternativ als Termin- bzw. Geldmarktkredit oder als Festdarlehen mit einer Verzinsung von EURIBOR-Zinssätzen zzgl. einer Marge von 1,45 Prozent bis 2,5 Prozent in Anspruch genommen werden.

Die Hahn Gruppe hat mit Darlehensvertrag vom 21. Dezember 2018 einen Darlehens- sowie Kontokorrentvertrag mit einem Bankenkonsortium über eine Gesamthöhe von 12.000 TEUR unterzeichnet. Die Finanzierungsverwendung sieht den Kauf von strategischen Beteiligungen an Investmentvermögen der Hahn Gruppe vor. Die Laufzeit beträgt bei einer Verzinsung von 2,75 Prozent bzw. 2,50 Prozent plus 3-Monats-Euribor 7 Jahre. Eine Auszahlung ist für das erste Halbjahr 2019 vorgesehen.

[34] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig

Angaben in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Darlehen	2.638	35.554
Leasingverpflichtungen	221	71
	2.859	35.625

Die in den Vorjahreswerten abgebildeten neun Darlehen von externen Geschäftspartnern wurden aufgrund der Fälligkeit (ohne Berücksichtigung einer eventuellen Optionsausübung) in die kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert.

[35] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

[36] Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften	888	732
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	10
	898	742

Die in 2018 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe betreffen die abgegrenzten Tantiemeansprüche der Vorstände aus den Jahren 2016 bis 2018.

Der Anspruch auf Auszahlung der Tantieme entsteht für die Mitglieder des Vorstands jeweils wie folgt: Der Anspruch auf 49 Prozent der Tantieme entsteht zum 31. März des Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung zur Zahlung fällig. Der verbleibende Teil der Tantieme kommt in voller Höhe nur dann zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) – 3 Mio. Euro nicht übersteigt. Trifft dies nicht zu, kommen zwei Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) – 4 Mio. Euro nicht übersteigt. Trifft auch dies nicht zu, kommt ein Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) – 5 Mio. Euro nicht übersteigt. Dieser Auszahlungsanspruch auf die verbleibende Tantieme entsteht zum 31. März des dritten Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das zweite Folgejahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung fällig.

[37] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Darlehen	33.335	335
Ausstehende Eingangsrechnungen	969	1.092
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	847	803
Kaufpreisanpassung	816	3.843
Verbindlichkeiten aus Geschenkkarten	767	469
Verbindlichkeiten an Beteiligungen	425	0
Verbindlichkeiten für Jahresabschlussarbeiten	266	374
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	119	73
Erhaltene Anzahlung	88	1.362
Übrige Verbindlichkeiten	1.174	777
	38.806	9.128

Bei den Darlehen handelt es sich um zuvor unter den langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Geschäftspartnern. Die Darlehen sind planmäßig im Geschäftsjahr 2018 zur Rückzahlung fällig. Der mit diesen Darlehen verbundene Zweck beinhaltet den Ankauf von Anteilen an von der Hahn Gruppe aufgelegten Investmentvermögen. Die planmäßige Rückführung ist derzeit über freie Liquidität als auch Umfinanzierungen vorgesehen.

Der in dem Posten Kaufpreisanpassung abgebildete Sachverhalt beinhaltet den vertraglich zugesicherten Steuerausgleich von zuvor zwei niederländischen BV. Durch den Abverkauf einer der beiden immobilienführenden Gesellschaften durch das Investmentvermögen wurde die Hahn Gruppe in Höhe von 2.403 TEUR daraus in Anspruch genommen, der Restbetrag wurde aufgelöst. Die verbleibende Restgröße bezieht sich auf die Verpflichtungen gegenüber der verbleibenden BV.

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

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

[38] Sonstige übrige Verbindlichkeiten

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen zum einen aus Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 525 TEUR (Vorjahr: 1.070 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Beiträgen der Berufsgenossenschaft in Höhe von 42 TEUR (Vorjahr: 42 TEUR).

IX. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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.

Die Erhöhung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert weitgehend aus der Veräußerung der Immobilien in Iserlohn und Berneustadt, als auch der erfolgreichen Platzierung der beiden Publikumsfonds in Delmenhorst und Witten. Zum Stichtag 31. Dezember 2018 hat die Hahn Gruppe, neben für Projektentwicklungen gehaltenen Immobilien, keine weiteren im Bestand, welche kurzfristig in neue Investmentvermögen eingebracht werden.

Die Investitionstätigkeit war im vergangenen Jahr stark durch den Abverkauf von Anteilen geprägt, welche zuvor als Sicherheiten für die ebenfalls im Jahr 2017 zurückgeführte Unternehmensanleihe dienten. Im Jahr 2018 gab es keine vergleichbare Transaktion, sodass der Cashflow aus Investitionstätigkeit leicht negativ endete.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist weitgehend durch die Ausschüttung an die Aktionäre der Hahn AG geprägt. Im vergangenen Berichtsjahr wurde die oben erwähnte Unternehmensanleihe planmäßig zurückgeführt, was sich entsprechend negativ auf den Cashflow äußerte.

Der Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2018 sind zweckbestimmte Mittel enthalten, welche zum Stichtag ausschließlich aufgrund der Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe in Höhe von 900 TEUR (Vorjahr: 700 TEUR) vorhanden sind.

Nachfolgend werden die Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit dargestellt:

Angaben in TEUR	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten
Stand zum 31.12.2017	33.000	0
Umgliederung	-33.000	33.000
Cashflows	0	0
Stand zum 31.12.2018	0	33.000

X. SONSTIGE ANGABEN

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Hahn AG selbst wird nach den uns mitgeteilten Beteiligungshöhen zu 59,6 Prozent von der HAHN-Holding GmbH (als oberstes beherrschendes Unternehmen) und deren Gesellschafter beherrscht. Dementsprechend werden die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter, die durch die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter beherrschten bzw. maßgeblich beeinflussten Unternehmen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Hahn AG sowie die assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

Zweitmarkttransaktionen

Michael Hahn hat direkt bzw. indirekt fünf Anteile mit einem Gesamtkaufpreis von rd. 353 TEUR an die Hahn Gruppe veräußert. Dies erfolgte jeweils vor dem Hintergrund der Neuauflage der Fonds und seiner Stellung als Gründungsgesellschafter. Die Höhe der Beteiligungen befand sich in einer Bandbreite von 0,1 bis 5,1 Prozent und wurde zu marktgerechten Konditionen durchgeführt.

Sonstiges

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

Angaben in TEUR	Zinserträge		Zinsaufwendungen		Forderungen	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	84	66	0	0	3.694	2.893
Sonstige nahestehende Personen	0	0	0	0	38	247

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

Bilanz

Angaben in TEUR	2018	2017
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.035	515
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	10

Der Anstieg steht in einem direkten Zusammenhang mit der Finanzierung von Umbaumaßnahmen einer Büroimmobilie.

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	2018	2017
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.300	1.271

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von 1.406 TEUR (Vorjahr: 1.614 TEUR).

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen gegen und der Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Angaben [27] und [36] in Abschnitt VIII.

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

Der Rückgang des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen ist im Wesentlichen auf die Abwertung des At-Equity-Wertes eines Start-up-Unternehmens zurückzuführen.

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

Erhaltene und ausgereichte Darlehen

Mit Vertrag vom 7. März 2018 hat die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG Herrn Michael Hahn ein Darlehen in Höhe von 1.400 TEUR bei einer Verzinsung von 2,00 Prozent gewährt. Die Zweckgebundenheit erstreckt sich auf den Erwerb von Anteilen als Gründungsgesellschafter bei den immobilienführenden Gesellschaften mit Liegenschaften in Oberhausen, Iserlohn und Witten. Das Darlehen wurde in mehreren Tranchen abgerufen und hat eine Laufzeit von 66 Monaten. Zwei der drei Tranchen wurden bereits in 2018 in Höhe von 755 TEUR zurückgeführt.

In Höhe von 226 TEUR wurde mit Vertrag vom 1. Juni 2018 ein weiteres zweckgebundenes Darlehen von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG an Herrn Michael Hahn mit einer Verzinsung von 2,00 Prozent und einer maximalen Laufzeit bis 31. Dezember 2023 ausgereicht. Das Darlehen wurde für den Erwerb von Geschäftsanteilen an einer immobilienführenden Gesellschaft mit Liegenschaft in Bergneustadt genutzt und diente dem Interesse der Hahn Gruppe.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat Herrn Michael Hahn mit Darlehensvertrag vom 6. Dezember 2016 ein zweckgebundenes, endfälliges Darlehen in Höhe von bis zu 440 TEUR mit einer festen Laufzeit von 66 Monaten, ab Auszahlung der letzten Tranche, gewährt. Mit dem Abruf der letzten Tranche im Geschäftsjahr 2017 ist das Darlehen bis zum Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen. Die Verzinsung beläuft sich auf 2,00 Prozent p. a. Die Darlehensgewährung diente der Anteils- sowie Kapitalerhöhung an einem als Pluswertfonds geplanten Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Kitzingen im Interesse der Hahn Gruppe.

Mit Darlehensvertrag vom 1. September 2016 wurde Herrn Michael Hahn ein zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu 265 TEUR gewährt, welches ebenfalls der Aufstockung der Beteiligung an einem Fonds mit einer Liegenschaft in Bad Soden-Salmünster bzw. dessen Kapitalerhöhung im Interesse der Hahn Gruppe galt. Die Konditionen sehen eine feste Laufzeit des Darlehens mit 66 Monaten ab Auszahlung der letzten Tranche sowie einer Verzinsung von 2,00 Prozent p. a. vor. In Anbetracht des Abrufs der letzten Tranche zum 13. Oktober 2016 ist der Darlehensbetrag bis April 2022 zurückzuzahlen.

Mit gleichen Konditionen und Laufzeit wurde Herrn Michael Hahn mit Vertrag vom 1. September 2016 ein dem oben vergleichbares zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu 280 TEUR für ein Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Kirchen gewährt. Auch wurde die letzte Tranche am 13. Oktober 2016 ausgezahlt, sodass die Rückzahlung des Darlehens im April 2022 fällig ist.

Für die im Interesse der Hahn Gruppe stattgefundene Aufstockung der Anteile an dem Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Jülich wurde Herrn Michael Hahn ein zweckgebundenes Darlehen bis zu einer Höhe von 288 TEUR und einer Laufzeit von 126 Monaten (voraussichtlich bis Ende November 2026) und einer Verzinsung von 2,00 Prozent p. a. gewährt.

Mit Nachtrag zum Joint-Venture-Vertrag zum Erwerb des RREBO-Portfolios vom 27. Oktober 2015 wurde vereinbart, dass jeder der Joint-Venture-Partner Herrn Michael Hahn, der in fünf Objektgesellschaften dieses Portfolios als Minderheitsgesellschafter verblieb, ein Darlehen in Höhe von jeweils 396 TEUR gewährt. Diese endfälligen Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2021 und werden mit 1,00 Prozent p. a. verzinst. Eine anteilige Rückführung des Darlehens ist vertragsgemäß im Geschäftsjahr in Höhe der erhaltenen Ausschüttungen durchgeführt worden.

Mit Datum vom 10. September 2014 wurde Herrn Michael Hahn ein weiteres zweckgebundenes Darlehen in Höhe von 787 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 3,00 Prozent p. a. bis zur Rückzahlung verzinslich.

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 10,00 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 3,00 Prozent p. a. verzinst.

Zur Sicherung der oben genannten (mit Ausnahme des im Zusammenhang mit dem RREBO-Portfolio gewährten) Darlehen wurden die jeweiligen Gesellschaftsanteile zugunsten der Hahn AG verpfändet.

Bürgschaften

Es wurden im Berichtsjahr keine Bürgschaften außerhalb des Konzerns begründet.

Sonstiges

Des Weiteren hat die Hahn AG zwei Mietverträge mit Frau Andrea Hahn am 31. März 2017 sowie am 28. Dezember 2017 zur Anmietung von Lagerflächen und Büroräumen in der Buddestraße 18–20 in Bergisch Gladbach abgeschlossen. Dies erfolgte zu marktüblichen Konditionen mit einer Laufzeit von 3 Monaten mit Verlängerung um ein weiteres Quartal bzw. einer festen Laufzeit von 60 Monaten und automatischer Verlängerung um 3 Jahre, wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt wird.

Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats

Angaben in TEUR	2018	2017
Dr. Eckart John von Freyend	71	71
Joachim Loh	57	57
Stefan Brendgen	43	43
Helmut Zahn	43	43
	214	214

Feste Bezüge des Vorstands

Angaben in TEUR	2018	2017
Michael Hahn	430	430
Thomas Kuhlmann	387	387
	817	817

Variable Bezüge des Vorstands

Angaben in TEUR	2018	2017
Michael Hahn	389	421
Thomas Kuhlmann	389	421
	778	842

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2018 mit Feststellung des Jahresabschlusses der Hahn AG einen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den grundsätzlichen Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse erreicht wurden. Die Ermittlung dessen richtet sich nach 8,00 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der ein EBT von 4 Mio. Euro übersteigt, und 10,00 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der ein EBT von 5 Mio. Euro übersteigt.

Die Tantiemeansprüche sind im Hinblick auf deren Fälligkeit zur Zahlung an die Erreichung von Ergebniszielen in Folgejahren gebunden (siehe hierzu [36]).

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:

Haftungsverhältnisse

Angaben in TEUR	2018	2017
Bankbürgschaften	3.566	3.066

Im Rahmen des Verkaufs einer Immobilie mit Liegenschaft in Iserlohn hat die Hahn Gruppe zur Absicherung der Haftung des Veräußerers die Beseitigung der vertraglich fixierten Abnahmemängel in Höhe von 500 TEUR übernommen.

Zudem wurden zwei Bürgschaften mit Vertrag vom 21. Dezember 2018 gegenüber einer Bank bzw. einem Bankenkonsortium ausgeben. Diese dienen der Besicherung zweier Kredittranchen (5.400 TEUR bzw. 6.600 TEUR), welche für strategische Anteilskäufe von selbstinitiierten Investmentvermögen genutzt werden. Zum Stichtag wurden diese Tranchen noch nicht in Anspruch genommen.

Zum 31. Dezember 2018 besteht keine Patronatserklärung außerhalb des Konsolidierungskreises.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen

Der Konzern hat Leasingverträge für Büroflächen, verschiedene Kraftfahrzeuge 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 durchschnittliche Laufzeit der übrigen Leasingverträge liegt zwischen drei und fünf Jahren. Die Leasingverträge beinhalten keine Verlängerungsoptionen. Dem Konzern als Leasingnehmer werden keine Beschränkungen durch die Leasingvereinbarungen auferlegt.

Zum 31. Dezember 2018 bestehen folgende künftige Mindestleasingzahlungsverpflichtungen aufgrund von Operating-Leasingverhältnissen:

Angaben in TEUR	2018	2017
Fällig im Folgejahr	1.118	1.338
Fällig in 2 bis 5 Jahren	2.216	3.376
Fällig > 5 Jahre	0	0
KÜNF TIGE ZAHLUNGEN OPERATING LEASES	3.334	4.714

Verpflichtungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen und Mietkaufverträgen

Der Konzern hat Finanzierungsleasingverträge für verschiedene immaterielle Vermögensgegenstände abgeschlossen. Die Verträge beinhalten Verlängerungsoptionen, jedoch keine Kaufoptionen oder Preisanpassungsklauseln. Die Verlängerungsoptionen können nur durch die entsprechenden Vertragsunternehmen ausgeübt werden.

Gemäß den abgeschlossenen Leasingverträgen sind die Leasingobjekte bis zur vollständigen Zahlung weiterhin Eigentum der Leasinggeber.

3. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

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

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

Der Konzern ist Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die Steuerung dieser Risiken obliegt dem Management des Konzerns. Das Management des Konzerns wird dabei von den Abteilun-

gen Finanzierung und Rechnungswesen unterstützt, welche bei Fragen zu Finanzrisiken beraten und dem Konzern ein angemessenes Rahmenkonzept zur Steuerung von Finanzrisiken vorgeben. Die Abteilungen stellen sicher, dass die mit Finanzrisiken verbundenen Tätigkeiten des Konzerns in Übereinstimmung mit den entsprechenden Richtlinien und Verfahren durchgeführt werden und dass Finanzrisiken entsprechend diesen Richtlinien und unter Berücksichtigung der Risikobereitschaft des Konzerns identifiziert, bewertet und gesteuert werden.

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

Marktrisiko

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

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

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

Zinsrisiko

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

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

Sensitivität bezüglich des Zinssatzes

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

Währungsrisiko

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

Ausfallrisiko

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

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

Liquiditätsrisiko

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

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

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

Angaben in TEUR	bis 1 Jahr	1 Jahr bis 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Finanzverbindlichkeiten	34.808 (10.969)	1.930 (34.988)	11.594 (0)	48.332 (45.958)
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.414 (10.897)	0 (0)	0 (0)	7.414 (10.897)
GESAMT	42.222 (21.866)	1.930 (34.988)	11.594 (0)	55.746 (56.854)

Die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Zinszahlungen für Darlehen sowie aus den im Vorjahr noch als mittelfristig ausgewiesenen Darlehen, welche in 2019 (ohne Ausübung einer Verlängerungsoption) zur Rückzahlung fällig sind.

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

Risikokonzentration

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

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

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

4. Prüfungshonorare

Das im Geschäftsjahr 2018 durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar betrug 226 TEUR (Vorjahr: 184 TEUR). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2018 224 TEUR (Vorjahr: 184 TEUR) und auf sonstige Leistungen 2 TEUR (Vorjahr: 1 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 auf den folgenden Seiten dargestellt. Der Konzern beabsichtigt, diese Standards ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

Titel	Wesentliche Bestimmungen	Verpflichtender Anwendungszeitpunkt
IFRS 16 „Leasingverhältnisse“	IFRS 16 verändert im Wesentlichen die Bilanzierung durch Leasingnehmer und führt zum bilanziellen Ansatz nahezu aller Leasingverhältnisse. Der Standard hebt die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasing für den Leasingnehmer auf und verlangt den Ansatz eines Nutzungsrechts und einer finanziellen Verbindlichkeit für noch zu zahlende Leasingraten für fast alle Leasingverträge. Für kurzfristige und Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte bestehen optionale Ausnahmeregelungen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird durch den neuen Standard ebenfalls beeinflusst, da der Gesamtaufwand typischerweise in den früheren Jahren eines Leasingverhältnisses höher und in späteren Jahren niedriger ist. Zusätzlich werden die betrieblichen Aufwendungen durch Zinsen und Abschreibungen ersetzt, sodass sich wichtige Kennzahlen wie das EBITDA ändern werden. Der operative Cashflow wird höher ausfallen, da die Zahlungen für die Tilgung der Leasingverbindlichkeit der Finanzierungstätigkeit zugeordnet werden. Nur der Teil der Zahlungen, der die Zinsen widerspiegelt, kann weiterhin als operativer Cashflow ausgewiesen werden. Die Bilanzierung durch Leasinggeber wird sich nicht wesentlich ändern. Einige Unterschiede können sich aus der neuen Definition eines Leasingverhältnisses ergeben. Nach IFRS 16 ist oder enthält ein Vertrag ein Leasingverhältnis, wenn der Vertrag das Recht einräumt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts für einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt zu kontrollieren.	1. Januar 2019 Eine freiwillige frühere Anwendung ist unter der Bedingung der gleichzeitigen Anwendung von IFRS 15 zulässig.

Titel	Wesentliche Bestimmungen	Verpflichtender Anwendungszeitpunkt
IFRIC 23 „Bilanzierung von Steuerrisikopositionen“	Die Interpretation erläutert, wie latente und laufende Ertragsteueransprüche und -verpflichtungen zu bilanzieren und zu bewerten sind, wenn Unsicherheiten über eine steuerliche Behandlung bestehen. Insbesondere wird diskutiert: ☉ wie die geeignete Rechnungseinheit (unit of account) zu bestimmen ist und dass jede unklare steuerliche Behandlung einzeln oder gemeinsam als Gruppe betrachtet werden sollte, je nachdem, welcher Ansatz die Lösung der Unsicherheit besser vorhersagt. ☉ dass das Unternehmen davon ausgehen muss, dass eine Steuerbehörde die ungewisse steuerliche Behandlung prüft und alle damit zusammenhängenden Informationen vollständig kennt, d. h., dass das Erkennungsrisiko zu ignorieren ist. ☉ dass das Unternehmen die Auswirkungen der Unsicherheit in seiner Ertragsteuerbilanz widerspiegeln muss, wenn es nicht wahrscheinlich ist, dass die Steuerbehörden die Behandlung akzeptieren werden. ☉ dass die Auswirkungen der Unsicherheit entweder mit dem wahrscheinlichsten Betrag oder mit der Erwartungswertmethode zu bestimmen sind, je nachdem, welche Methode die Auflösung der Unsicherheit besser vorhersagt. ☉ dass die getroffenen Urteile und Schätzungen immer dann neu bewertet werden müssen, wenn sich die Umstände geändert haben oder neue Informationen vorliegen, die sich auf die Urteile auswirken. Obwohl es keine neuen Angabepflichten gibt, werden die Unternehmen an die allgemeine Verpflichtung erinnert, Informationen über Beurteilungen und Schätzungen bei der Erstellung des Abschlusses zu geben.	1. Januar 2019
Vorfalligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung – Änderungen an IFRS 9	Die im Oktober 2017 vorgenommenen Änderungen an IFRS 9 ermöglichen es Unternehmen, bestimmte finanzielle Vermögenswerte mit negativer Ausgleichsleistung bei vorzeitiger Rückzahlung zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bewerten. Diese Vermögenswerte, zu denen einige Kredit- und Schultitel gehören, wären ansonsten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Um für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten infrage zu kommen, muss die negative Ausgleichsleistung ein angemessenes Entgelt für die vorzeitige Beendigung des Vertrags darstellen und der finanzielle Vermögenswert dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet sein.	1. Januar 2019
Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen – Änderungen an IAS 28	Die Änderungen stellen die Bilanzierung langfristiger Anteile (Long-Term-Investments), die dem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition (Net Investment) in ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen zuzuordnen sind, die jedoch nicht nach der Equity-Methode bewertet werden, klar. Diese Anteile sind nach IFRS 9 zu bilanzieren und zu bewerten. Damit erfolgt die Ermittlung etwaiger Wertminderungen dieser Anteile nach den Regeln des IFRS 9. Es verbleibt jedoch bei der Regelung des IAS 28.8, derartige Anteile bei der Verlustzuordnung im Rahmen der Anwendung der Equity-Methode auf den Wert von Beteiligungen mit zu berücksichtigen.	1. Januar 2019

Titel	Wesentliche Bestimmungen	Verpflichtender Anwendungszeitpunkt
Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015–2017)	Nachfolgende Verbesserungen wurden im Dezember 2017 finalisiert: ● IFRS 3 – Sofern ein Unternehmen durch den Erwerb weiterer Anteile Beherrschung i. S. d. IFRS 10 über eine vormals gemeinschaftliche Tätigkeit erlangt, die einen Geschäftsbetrieb (business) darstellt, handelt es sich um einen sukzessiven Unternehmenszusammenschluss. Der zuvor gehaltene Anteil an der gemeinschaftlichen Tätigkeit ist daher neu zu bewerten. ● IFRS 11 – Erlangt ein Unternehmen durch den Erwerb weiterer Anteile gemeinschaftliche Führung über eine vormals gemeinschaftliche Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb darstellt, erfolgt keine Neubewertung des zuvor gehaltenen Anteils. ● IAS 12 – Klarstellung, dass die ertragsteuerlichen Konsequenzen von Dividendenzahlungen auf als Eigenkapital klassifizierte Finanzinstrumente entsprechend der Behandlung der für die Steuerwirkung ursächlichen Transaktion(en) zu behandeln sind. ● IAS 23 – Klarstellung, dass noch nicht zurückbezahlte Fremdmittel, die ursprünglich konkret zur Beschaffung eines qualifizierten Vermögenswerts aufgenommen wurden, ab dem Zeitpunkt, ab dem dieser qualifizierte Vermögenswert im Wesentlichen für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf hergerichtet ist, mit in die Bestimmung des allgemeinen Fremdkapitalkostensatzes für andere qualifizierte Vermögenswerte, für die keine speziellen Fremdmittel aufgenommen wurden, einzubeziehen sind.	1. Januar 2019
Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen – Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Inhalt der Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 ist eine Klarstellung, wonach der Gewinn oder Verlust aus der Übertragung von Vermögenswerten auf ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen in vollem Umfang zu erfassen ist, wenn ein Geschäftsbetrieb („business“) im Sinne des IFRS 3 übergeht. Demgegenüber ist der Gewinn oder Verlust aus einer solchen Transaktion nur anteilig zu erfassen, wenn die übertragenen Vermögenswerte keinen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen sollen prospektiv anwendbar sein.	Im Dezember 2015 wurde der verpflichtende Erstanwendungszeitpunkt der Änderungen auf einen noch zu bestimmenden Zeitpunkt nach Abschluss des Forschungsprojekts zur Equity-Methode verschoben.
Vorfalligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung – Änderungen an IFRS 9	Die im Oktober 2017 vorgenommenen Änderungen an IFRS 9 ermöglichen es Unternehmen, bestimmte finanzielle Vermögenswerte mit negativer Ausgleichsleistung bei vorzeitiger Rückzahlung zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bewerten. Diese Vermögenswerte, zu denen einige Kredit- und Schuldtitel gehören, wären ansonsten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Um für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten in Frage zu kommen, muss die negative Ausgleichsleistung ein angemessenes Entgelt für die vorzeitige Beendigung des Vertrags darstellen und der finanzielle Vermögenswert dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet sein.	1. Januar 2019

Titel	Wesentliche Bestimmungen	Verpflichtender Anwendungszeitpunkt
Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen – Änderungen an IAS 28	Die Änderungen stellen die Bilanzierung langfristiger Anteile (Long-Term-Investments), die dem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition (Net Investment) in ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen zuzuordnen sind, die jedoch nicht nach der Equity-Methode bewertet werden, klar. Diese Anteile sind nach IFRS 9 zu bilanzieren und zu bewerten. Damit erfolgt die Ermittlung etwaiger Wertminderungen dieser Anteile nach den Regeln des IFRS 9. Es verbleibt jedoch bei der Regelung des IAS 28.8, derartige Anteile bei der Verlustzuordnung im Rahmen der Anwendung der Equity-Methode auf den Wert von Beteiligungen mit zu berücksichtigen.	1. Januar 2019
Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015-2017)	Nachfolgende Verbesserungen wurden im Dezember 2017 finalisiert: ☉ IFRS 3 – Sofern ein Unternehmen durch den Erwerb weiterer Anteile Beherrschung i. S. d. IFRS 10 über eine vormals gemeinschaftliche Tätigkeit erlangt, die einen Geschäftsbetrieb (business) darstellt, handelt es sich um einen sukzessiven Unternehmenszusammenschluss. Der zuvor gehaltene Anteil an der gemeinschaftlichen Tätigkeit ist daher neu zu bewerten. ☉ IFRS 11 – Erlangt ein Unternehmen durch den Erwerb weiterer Anteile gemeinschaftliche Führung über eine vormals gemeinschaftliche Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb darstellt erfolgt keine Neubewertung des zuvor gehaltenen Anteils ☉ IAS 12 – Klarstellung, dass die ertragsteuerlichen Konsequenzen von Dividendenzahlungen auf als Eigenkapital klassifizierte Finanzinstrumente entsprechend der Behandlung der für die Steuerwirkung ursächlichen Transaktion(en) zu behandeln sind. ☉ IAS 23 – Klarstellung, dass noch nicht zurückbezahlte Fremdmittel, die ursprünglich konkret zur Beschaffung eines qualifizierten Vermögenswerts aufgenommen wurden, ab dem Zeitpunkt, ab dem dieser qualifizierte Vermögenswert im Wesentlichen für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf hergerichtet ist, mit in die Bestimmung des allgemeinen Fremdkapitalkostensatzes für andere qualifizierte Vermögenswerte, für die keine speziellen Fremdmittel aufgenommen wurden, einzubeziehen sind.	1. Januar 2019
Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen – Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen – Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 Inhalt der Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 ist eine Klarstellung, wonach der Gewinn oder Verlust aus der Übertragung von Vermögenswerten auf ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen in vollem Umfang zu erfassen ist, wenn ein Geschäftsbetrieb („business“) im Sinne des IFRS 3 übergeht. Demgegenüber ist der Gewinn oder Verlust aus einer solchen Transaktion nur anteilig zu erfassen, wenn die übertragenen Vermögenswerte keinen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen sollen prospektiv anwendbar sein.	Im Dezember 2015 wurde der verpflichtende Erstanwendungszeitpunkt der Änderungen auf einen noch zu bestimmenden Zeitpunkt nach Abschluss des Forschungsprojekts zur Equity-Methode verschoben.

6. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
- Aufsichtsratsvorsitzender -
Vorsitzender des Beirats der John von Freyend Holding GmbH

Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:
☉ EUREF AG, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:
☉ Litos Immobilien AG, Pöcking

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:
☉ Mitglied des Verwaltungsrats der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Bonn

Joachim Loh, Haiger
- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -

Unternehmer sowie Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften:
☉ Eisenwerk Sauerland Verwaltungs GmbH, Haiger
☉ Schulo Verwaltungs-GmbH, Haiger

Stefan Brendgen, Mönchengladbach
- Mitglied des Aufsichtsrats -
Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:
☉ Instone Real Estate Group N.V., Essen (ab 13. Februar 2018)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:
☉ Board of Directors der Climeon AB, Stockholm, Schweden

Helmut Zahn, Starnberg
- Mitglied des Aufsichtsrats -
Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:
☉ Leifheit AG, Nassau/Lahn (bis 31. März 2019)

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:
☉ Flossbach von Storch AG, Köln

Vorstand

Michael Hahn, Bergisch Gladbach
Betriebswirt
- Vorsitzender -

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf
Dipl.-Betriebswirt
- Mitglied des Vorstands -

Jörn Burghardt, Leverkusen
Dipl.-Betriebswirt
- Mitglied des Vorstands - seit 1. Januar 2019

7. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Jörn Burghardt wird mit Wirkung zum 1. Januar 2019 Vorstand der Hahn AG. Der Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat den 49-jährigen Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom (ebs) zum zusätzlichen Mitglied des Vorstands bestellt. Jörn Burghardt verantwortet in der neuen Funktion Aufgabenbereiche im Fonds- und Immobilien-Management sowie Zentralfunktionen.

Mit notarieller Beurkundung vom 19. Februar 2019 hat sich die Hahn AG, über eine ihrer Tochterunternehmen, an einer Kapitalerhöhung eines auf erneuerbare Energien und nachhaltige Kapitalanlagen spezialisierten Unternehmens beteiligt. Die Beteiligungsquote liegt bei einer auf die Hahn AG entfallenden Kapitalerhöhung von rd. 1,4 Mio. Euro unter zehn Prozent.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 12.198.981,10 Euro wie folgt zu verwenden:

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

Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 9.208.652,20 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2018 sind darüber hinaus keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Bergisch Gladbach, 29. März 2019

Der Vorstand

Michael Hahn Vorsitzender	Thomas Kuhlmann Mitglied des Vorstands	Jörn Burghardt Mitglied des Vorstands
------------------------------	--	---

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- ☉ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ☉ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- ☉ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ☉ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- ☉ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- ☉ holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- ☉ beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- ☉ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, den 3. April 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Martin Flür
Wirtschaftsprüfer

ppa. Denis Varosi
Wirtschaftsprüfer

KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES NACH HGB

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

	31.12.2018		31.12.2017	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
AKTIVA				
Immaterielles Anlagevermögen	50	0,1	41	0,1
Sachanlagen	735	0,8	462	0,7
Finanzanlagen	14.157	15,3	13.997	22,5
Vorräte	13	0,0	13	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	58.056	62,9	40.318	64,8
Liquide Mittel	19.287	20,9	7.344	11,8
BILANZSUMME	92.298	100,0	62.176	100,0
PASSIVA				
Eigenkapital	36.863	39,9	36.659	59,0
Rückstellungen	5.433	5,9	4.394	7,1
Verbindlichkeiten	50.002	54,2	21.123	34,0
BILANZSUMME	92.298	100,0	62.176	100,0

KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES NACH HGB GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Angaben in TEUR	2018	2017
Umsatzerlöse	651	2.553
Sonstige betriebliche Erträge	2.742	3.121
Gesamtleistung	3.393	5.674
Materialaufwand	-96	-2.317
Personalaufwand	-4.546	-4.065
Übrige Aufwendungen	-6.270	-5.763
EBITD	-7.519	-6.471
Abschreibungen	-237	-241
EBIT	-7.756	-6.712
Finanzergebnis	12.299	9.695
Ergebnis vor Steuern	4.543	2.983
Steuern	-1.349	-1.086
ERGEBNIS NACH STEUERN	3.194	1.897

MEHRJAHRESÜBERSICHT DES KONZERNS

Angaben in TEUR	2018	2017*	2016	2015	2014
Rohertrag	33,2	31,9	28,7	23,1	19,1
EBIT	10,2	11,3	10,0	9,7	6,1
EBT	7,3	7,5	6,5	5,8	2,9
Konzernergebnis	5,0	4,5	4,1	4,9	2,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21,1	4,6	20,0	-10,6	0,4
Eigenkapitalquote in Prozent	47,4	37,8	33,5	44,7	34
Assets under Management in Mrd. Euro	2,80	2,80	2,75	2,45	2,35
Ergebnis je Aktie in Euro	0,38	0,35	0,33	0,38	0,18
Dividende je Aktie in Euro	0,23	0,23	0,19	0,25	0
Mitarbeiter Anzahl	159	134	119	77	72

* Aufgrund der Anpassung infolge IFRS9-Erstanwendung wurden Wertveränderungen unter der Position „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ gesondert ausgewiesen. Somit kommt es zu einer abweichenden Abbildung der Werte des Vorjahres zur Darstellung innerhalb der Vorberichterstattung. Siehe hierzu unter VII.[12].

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 investimentrechtlich 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.
- ⊙ **Fachmarkt:** Einzelhandelsbetrieb, der ein auf eine Warengruppe beschränktes Non-Food-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 AIF investieren. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) muss eine KVG prüfen und genehmigen.
- ⊙ **KPI:** Key Performance Indicator bzw. Leistungskennzahl – Kennzahlen in der Betriebswirtschaftslehre, die die Erfüllung kritischer Erfolgsfaktoren im Unternehmen messen.
- ⊙ **Pluswertfonds:** Die von der HAHN Fonds Management GmbH aufgelegten geschlossenen Investmentvermögen für Privatkunden werden unter dem Namen „Pluswertfonds“ (PWF) 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.
- ⊙ **Shopping-Center:** 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.

IMPRESSUM

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

Konzeption, Layout, Gestaltung, Satz
Friedrichs | GrafikDesignAgentur, friedrichs-grafikdesign.de

Lektorat
Veronika Roman, Köln

Fotos
Hahn Gruppe, Stefan Gatzke, Köln

Illustrationen
One line man, shutterstock.com

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