



Vertrauensvoll investieren

GEMEINSAM ERFOLGREICH

Konzernlagebericht und Konzernabschluss 2023
der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

UNSER SELBSTVERSTÄNDNIS

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

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

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

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

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

Bergisch Gladbach, März 2024

INHALT

- 04 Brief an die Aktionäre
- 06 Bericht des Aufsichtsrates

08 KONZERNLAGEBERICHT 2023

28 KONZERNABSCHLUSS 2023

- 29 Konzern-Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2023
- 30 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023
- 32 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 33 Konzernkapitalflussrechnung

34 KONZERNANHANG 2023

- 84 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 88 Kurzfassung des Einzelabschlusses nach HGB
- 89 Mehrjahresübersicht des Konzerns
- 90 Impressum

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE



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

die Hahn Gruppe verzeichnete 2023 erneut ein erfolgreiches und profitables Geschäftsjahr. Als Asset und Investment Manager erzielten wir eine erfreulich wertstabile Vermögensentwicklung der Fondsportfolios zugunsten unserer Anleger und Investoren.

Zwei neue Publikumsfonds aufgelegt

Im Neugeschäft mit Privatanlegern sind zwei Publikums-AIF erfolgreich neu aufgelegt worden: Die Pluswertfonds 178 und Pluswertfonds 180 investieren in ein Nahversorgungszentrum in Voerde, Nordrhein-Westfalen bzw. in ein Fachmarktzentrum in Landshut, Bayern. Beide Immobilienfonds wurden von den Kunden sehr gut aufgenommen: Der Pluswertfonds 178 ist bereits vollständig platziert und der erst im Dezember aufgelegte Pluswertfonds 180 wird voraussichtlich bereits in den ersten Monaten des Jahres vollständig vermarktet worden sein.

Das 2023 eingeworbene Eigenkapital belief sich auf insgesamt rund 34 Mio. Euro. Das Transaktionsvolumen im Privatkunden- und institutionellen Geschäft lag bei rund 216 Mio. Euro (Vorjahr: 516 Mio. Euro).

Erfolgreich im Portfolio- und Asset-Management

Die letzten beiden Jahre haben wir genutzt, um im Rahmen des Portfolio Managements verstärkt Verkaufsgewinne für unsere Kunden zu realisieren: 2022 und 2023 sind Immobilienobjekte mit einem Gesamtvolumen von rund 630 Mio. Euro an Dritte veräußert worden. Die Verkaufsgewinne lagen deutlich über den Einstandspreisen. So erwirtschaftete der 2008 aufgelegte, erste institutionelle Immobilienfonds der Hahn Gruppe mit seinem Core-Plus-Investmentansatz für die Investoren über eine Laufzeit von rund 15 Jahren eine durchschnittliche jährliche Rendite (IRR) von über 7 Prozent.

Ebenfalls sehr positiv war die Performance im Privatkundengeschäft: rund 30 Prozent der Hahn-Immobilienfonds konnten 2023 die Ausschüttungen gegenüber dem Vorjahr erhöhen, Ausschüttungsrückgänge gab es keine zu verzeichnen. Im Property Management wurden zudem die Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Immobilienportfolio forciert. Dank strategischer Partnerschaften mit wichtigen Mietern und der Einführung innovativer Betriebsmodelle wurden PV-Installationen neu in Betrieb genommen und die Ladesäuleninfrastruktur weiter ausgebaut. Über die flächendeckende Ausrüstung der Standorte mit Smart-Metern haben wir die Grundlage geschaffen, Verbrauchsdaten der Immobilienobjekte für die ESG-Optimierung systematisch zu nutzen.

Durch eine Vermietungsleistung von 108.000 m² (Vorjahr: 226.000 m²) verbesserte sich die Vermietungsquote im Immobilienfondsportfolio auf rund 99 Prozent (Vorjahr: 98 Prozent). Zum Jahresende 2023 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von über 7 Mrd. Euro.

Rückgang der Einmalerträge

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren, die sich im Geschäftsjahr 2023 auf 27,8 Mio. Euro beliefen, lagen um 23,7 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür sind vor allem die gesunkenen Asset Managemententgelte, die im Vorjahr einmalige Gebühren im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Investmentportfolios enthielten.

Das Konzernergebnis nach Steuern belief sich für das Geschäftsjahr 2023 auf 4,6 Mio. Euro (Vorjahr: 15,1 Mio. Euro). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie in Höhe von 0,35 Euro (Vorjahr: 1,16 Euro). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 39,3 Prozent (Vorjahr: 37,3 Prozent). Der Hauptversammlung wird die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,18 Euro je Stückaktie (Vorjahr: 0,87 Euro) vorgeschlagen.

Optimistischer Ausblick

Für das Jahr 2024 erwarten wir ein zunehmend stabiles Investitionsumfeld, begünstigt durch eine tendenziell rückläufige Zinsentwicklung. Diese Rahmenbedingungen eröffnen gute Perspektiven für sicherheits- und renditeorientierte Anleger. Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, Baumärkte und Mixed-Use-Immobilien bleiben aufgrund ihrer soliden und langfristigen Ertragsaussichten sehr attraktiv für Mieter und Investoren.

Insbesondere die bei den privaten Anlegern vorliegende Investitionsbereitschaft ist weiterhin positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Zusammenfassend blicken wir sehr optimistisch nach vorne. Mit unserer Unternehmensstrategie sind wir gut für die Zukunft positioniert. Unser Ziel ist es, nachhaltige Werte für unsere Aktionäre, Anleger und Mieter zu schaffen sowie einen positiven Beitrag zur Gesellschaft zu leisten. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem Weg weiter begleiten.


Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender


Daniel Löhken
Mitglied des Vorstands

Bergisch Gladbach, 22. März 2024

FACHMARKTZENTREN, VERBRAUCHERMÄRKTE, BAUMÄRKTE UND MIXED-USE-IMMOBILIEN BLEIBEN AUFGRUND IHRER SOLIDEN UND LANGFRISTIGEN ERTRAGSAUSSICHTEN SEHR ATTRAKTIV FÜR MIETER UND INVESTOREN.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023 AN DIE HAUPTVERSAMMLUNG

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir freuen uns, dass wir trotz der herausfordernden makroökonomischen Rahmenbedingungen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben gewissenhaft wahrgenommen. Er überwachte die Geschäftsführung des Vorstands und beriet ihn regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat umfassend und pflichtgemäß zu allen, die Gesellschaft und den Konzern betreffenden grundlegenden Fragen der Strategie, der Planung und der Geschäfts-, Ertrags- und Risikoentwicklung. Soweit zu Geschäftsvorgängen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, hat er diese nach eingehender Prüfung und Erörterung der vom Vorstand vorgelegten Beschlussvorschläge erteilt. Zwischen mir als Aufsichtsratsvorsitzendem und dem Vorstand fand auch regelmäßig außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats ein enger und Informations- und Gedankenaustausch statt und ich ließ mich über wesentliche Entwicklungen zur Gesellschaft informieren.

Im Berichtsjahr 2023 hielt der Aufsichtsrat insgesamt vier ordentliche Sitzungen in Präsenz ab, und zwar am 31. März., 24. Mai, 14. September sowie am 7. Dezember 2023. Darüber hinaus fanden zwei außerordentliche Sitzungen per Videokonferenz am 3. Juli sowie am 27. September 2023 statt. In allen Sitzungen war der Aufsichtsrat vollständig vertreten.

In den vierteljährlichen Sitzungen berichtete uns der Vorstand jeweils über die Ergebnisse des vergangenen Quartals, erläuterte die Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung und deren Auswirkung auf die Jahresprog-

nose. Wesentliche Einflussfaktoren im Berichtsjahr bildeten die Vermietungsleistung, die Ergebnisse aus den Beteiligungen sowie die Platzierung des Hahn Pluswertfonds 178 im Privatkundenbereich, der in ein Nahversorgungszentrum in Voerde investiert.

Einzelne Projektverantwortliche aus dem Unternehmen hatten darüber hinaus die Gelegenheit, dem Aufsichtsrat ihre jeweilige strategische Initiative im Rahmen des laufenden Strategieprozesses vorzustellen und über deren Fortschritte zu berichten. Inhaltliche Schwerpunkte waren hier der Ausbau der ESG-Kompetenz der Hahn Gruppe, die strategische Wertsteigerung der Bestandsobjekte und die Stärkung des Neugeschäfts sowie der Kapitalmarktkommunikation.

Über diese regelmäßigen Gegenstände der Sitzungen hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit folgenden Einzelthemen: Am 31. März 2023 fand die Bilanzsitzung statt, in welcher der vom Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 durch den Aufsichtsrat gebilligt und die Tagesordnung für die Hauptversammlung 2023 verabschiedet wurde. Der Aufsichtsrat stimmte zudem dem Wunsch des Vorstands zu, die von der HAHN Beteiligungsholding GmbH an der ÖKORENTA Invest GmbH gehaltenen Geschäftsanteile aus strategischen Gründen zu veräußern.

In seiner Sitzung am 24. Mai 2023 befasste sich der Aufsichtsrat neben Fragen zur bevorstehenden Hauptversammlung mit dem Abschluss eines Mietnachtrags mit der Vermieterin Frau Andrea Hahn über Teilbereiche eines durch die Hahn Gruppe genutzten Bürogebäudes.

Per Videokonferenz am 3. Juli 2023 stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Letter of Intent über den Erwerb von vier Baumärkten zu, die von Gesellschaften des von der HAHN Fonds und Asset Management GmbH verwalteten institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS German Retail Fund (= kurz „FCP“) gehalten wurden. Die Zustimmung über deren aufschiebend bedingten Erwerb zum späteren Privatkundenvertrieb erfolgte nach Beendigung der Due Diligence in der Sitzung des Aufsichtsrats am 27. September 2023.

In seiner Sitzung am 14. September stimmte der Aufsichtsrat dem Rückkauf von sieben von Herrn Michael Hahn gehaltenen Kleinstanteilen an Fondsgesellschaften zu, nachdem seine Beteiligung als Fondsgeschäftsführer nicht mehr erforderlich war. Es wird auf den Geschäftsbericht unter IX.1. verwiesen.

Gegenstand der Sitzung am 7. Dezember 2023 waren die Festlegung der Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2023 und die Planung für das folgende Geschäftsjahr.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2023

Der nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs (HGB) vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie der freiwillig nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 e 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellte Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht wurde für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 jeweils von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

In unserer Bilanzsitzung am 22. März 2024 haben uns die zuständigen Wirtschaftsprüfer den Umfang, die Schwerpunkte sowie die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung erläutert und auf unsere Fragen hin weitere Auskünfte erteilt. Nach Beratung und eigener Prüfung haben wir gegen den Jahres- und den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht keine Einwendungen erhoben und diese gebilligt. Damit war der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 festgestellt.

Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands, eine Dividende in Höhe von 0,18 Euro je Stückaktie zu zahlen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen, schloss sich der Aufsichtsrat an.

Abhängigkeitsbericht 2023

PwC prüfte ebenfalls den Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (= „Abhängigkeitsbericht“) und versah ihn mit folgendem Bestätigungsvermerk:

„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 erhob nach eigener Prüfung gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen.

Wechsel in den Gremien

Im Berichtsjahr 2023 gab es keine Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hahn Gruppe für ihr großes Engagement im vergangenen Geschäftsjahr.

Für den Aufsichtsrat



Stefan Brendgen
Vorsitzender

Bergisch Gladbach, 22.03.2024

KONZERNLAGEBERICHT 2023

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 versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in Immobilien mit einem versorgungsorientierten Nutzungsschwerpunkt abdecken.

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

Die Hahn AG nimmt die zentrale Leitungsfunktion der Hahn Gruppe wahr. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen, Informationstechnik und Investor Relations/Marketing/Research. Unter dem Dach der Holding sind am Stichtag drei operative Tochtergesellschaften angesiedelt, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH sowie die HAHN Parking GmbH.

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, zu deren Kernaufgaben die Verwaltung von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF sowie inländischen offenen Spezial-AIF, das Portfolio- sowie das Risikomanagement zählen. Die DeWert hat im Jahr 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB erhalten. Mit Datum vom 26. Februar 2016 wurde die Erlaubnisweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen durch die BaFin bestätigt.

Die Tochtergesellschaft HAHN Fonds und Asset Management GmbH, mit Sitz in Bergisch Gladbach, bündelt die Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Zum Immobilien Management zählen die Asset Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise Vermietungsaktivitäten sowie die Aufdeckung von Wertsteigerungspotentialen für das Investmentvermögen. Weiterhin deckt die HAHN Fonds und Asset Management GmbH auch das kaufmännische sowie technische Property Management für sämtliche Immobilienobjekte ab, die sich in der Verwaltung befinden. Ein weiterer Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Revitalisierung bzw. die Neuentwicklung von Immobilien. Schließlich zählen die Akquisition und die Verkäufe von Handelsimmobilien für die einzelnen Investmentvehikel bzw. Joint Ventures ebenfalls zu den Tätigkeitsbereichen der Tochtergesellschaft.

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

Darüber hinaus besteht eine strategische Beteiligung an der Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, die Verwaltungsdienstleistungen im Drittgeschäftssegment anbietet.

Daneben existieren weitere, nicht operativ tätige Tochtergesellschaften, die im Konzernanhang aufgeführt werden. Insbesondere zählen dazu die HAHN Beteiligungsholding GmbH, HAHN Beteiligungsholding II GmbH, ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH, ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH und die Anthus Beteiligungs GmbH, über die die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments verwaltet werden.

2. Berichtssegmente

Die Hahn Gruppe untergliedert ihr Geschäft in die drei operativen Segmente Neugeschäft, Bestandsmanagement und Beteiligungen. Diese Struktur bildet die Konzernsteuerung ab und ist die Ausgangsbasis für die interne und externe Finanzberichterstattung. Die Aufgabenbereiche der vorgenannten Tochtergesellschaften lassen sich den jeweiligen Berichtssegmenten zuordnen.

3. Konzernstrategie und Steuerung

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, das verwaltete Immobilienvermögen kontinuierlich auszubauen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementenerlösen darstellt. Durch 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 sowie nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Als wesentlichster finanzieller Leistungsindikator dient das Ergebnis vor Steuern (Earnings Before Taxes -EBT). Daneben unterliegen das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, die Erlöse aus Managementgebühren, das Immobilien-Transaktionsvolumen, das Platzierungsvolumen und das von Anlegern eingeworbene Eigenkapital einer besonderen Überwachung. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden derzeit zur Konzernsteuerung nicht verwendet.

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

II Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

1.1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands verzeichnete 2023 einen Rückgang von 0,3 Prozent, gemäß den Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Diese Entwicklung spiegelt die Auswirkungen eines krisenbelasteten Umfelds wider, ergänzt durch negative Faktoren wie steigende Zinsen und eine sinkende Nachfrage im In- und Ausland.¹

Der private Konsum fiel 2023 um 0,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Hauptursache hierfür dürften die hohen Verbraucherpreise gewesen sein.² Diese stiegen im Jahresdurchschnitt um 5,9 Prozent, nachdem sie im Vorjahr um 6,9 Prozent zugenommen hatten. Besonders deutlich war der Anstieg bei Nahrungsmitteln mit 12,4 Prozent. Ebenso zogen die Preise für Energie, Waren und Dienstleistungen deutlich an. Im Dezember 2023 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +3,7 Prozent. Sie verstärkte sich damit zum Jahresende, nachdem sie in den Monaten zuvor rückläufig gewesen war.³

Im Jahr 2023 zeigte sich in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen Deutschlands eine divergierende Entwicklung der Bruttowertschöpfung: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (exklusive Baugewerbe) verzeichnete einen signifikanten Rückgang um 2,0 Prozent. Im Baugewerbe wirkten sich hohe Baukosten, Fachkräftemangel und verschlechterte Finanzierungsbedingungen aus, was zu einem nur geringfügigen realen Wachstum von 0,2 Prozent führte.⁴

Die globale wirtschaftliche Verlangsamung und die schwache inländische Nachfrage im Jahr 2023 beeinträchtigten auch den Handel mit dem Ausland, der ebenfalls rückläufig war. Die Importe sanken jedoch stärker als die Exporte, was zu einem positiven Außenbeitrag führte und damit das BIP unterstützte.⁵

2023 wurde die Wirtschaftsleistung von etwa 45,9 Mio. Erwerbstätigen in Deutschland erwirtschaftet, ein Zuwachs von 0,7 Prozent oder 333.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr – ein historisches Hoch in Deutschland. Aufgrund des ebenfalls gestiegenen Arbeitsangebots erhöhte sich die Arbeitslosenquote bis Dezember 2023 auf 5,7 Prozent, ein Anstieg um 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.⁶

Laut dem Handelsverband Deutschland (HDE) erzielten der stationäre Einzelhandel und der Distanzhandel in Deutschland im Jahr 2023 einen Gesamtumsatz von 649,1 Mrd. Euro, was eine Steigerung von 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr (630,8 Mrd. Euro) entsprach. Trotz dieses Rekordumsatzes war eine preisbereinigte Abschwächung von 3,4 Prozent zu verzeichnen. Der stationäre Einzelhandel wuchs nominal um 3,5 Prozent auf 564,9 Mio. Euro (Vorjahr: 546,1 Mrd. Euro), was real einer Reduktion von 0,7 Prozent entspricht. Der Onlinehandel entwickelte sich mit einem Umsatzrückgang von 0,4 Prozent (real -3,9 Prozent) auf 84,2 Mrd. Euro erneut schwächer als der stationäre Einzelhandel.⁷

Im Lebensmitteleinzelhandel wurde 2023 ein Wachstum von 5,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Aufgrund des signifikanten Anstiegs der Lebensmittelpreise ergab sich jedoch ein preisbereinigter Rückgang von 3,9 Prozent. Bei Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze nominal um 0,1 Prozent, was einem realen Rückgang von 3,1 Prozent entspricht.⁸

Der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen in deutschen Innenstädten entwickelte sich 2023 laut dem Investmentmakler JLL positiv. Mit einem Gesamtergebnis von 449.500 Quadratmetern wurde der Vorjahreswert um etwa 7 Prozent übertroffen. Die Textilbranche führte erneut mit 41 Prozent des Gesamtflächenumsatzes die Vermietungsstatistik an, gefolgt von der Gastronomie-/Lebensmittelbranche mit 22 Prozent der Vermietungen.⁹

1.2. Inländischer Immobilieninvestmentmarkt

2023 verzeichnete der deutsche Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt gemäß Berechnungen des Investmentmaklers CBRE mit einem Transaktionsvolumen von 5,4 Mrd. Euro das schwächste Jahr seit 2009. Damit lag das Volumen 43 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres.¹⁰

Obwohl sich der Einzelhandel 2023 trotz der milden Rezession stabil hielt, wirkte sich die generelle Zurückhaltung am Immobilieninvestmentmarkt ebenfalls auf Einzelhandelsimmobilien aus. Ein wesentlicher Faktor hierbei waren die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten sowie attraktivere Renditen bei alternativen Anlageformen, die den deutschen Immobilieninvestmentmarkt in seiner sonst üblichen Dynamik im vergangenen Jahr bremsen.

Immobilien aus den Bereichen Fach- und Lebensmittelmärkte, einschließlich Nahversorgungs- und Fachmarktzentren, dominierten erneut das Transaktionsgeschehen. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen belief sich auf 59 Prozent, was eine Steigerung um 11 Prozentpunkte gegenüber 2022 darstellt. 1A-Einzelhandelsimmobilien konnten ihren Anteil ebenfalls signifikant von 15 auf 31 Prozent erhöhen. Dieser Anstieg ist teilweise auf Anteilerwerbungen an Großprojekten wie dem KaDeWe oder dem Ensemble MYND & Galeria Weltstadthaus zurückzuführen. Shopping-Center hingegen hatten 2023 nur eine marginale Bedeutung im Immobilienmarkt, ihr Anteil lag bei knapp 5 Prozent.¹¹

Die Renditen stiegen auf Jahressicht in allen Segmenten weiter an, zeigten aber in Teilen auch Stabilisierungstendenzen. So verzeichneten Lebensmittelmärkte als auch Fachmarktzentren im zweiten Halbjahr 2023 keine Ausweitung der Spitzenrenditen mehr. Im Jahresverlauf stiegen die Renditen von Lebensmittelmärkten jedoch um 0,4 Prozentpunkte auf 4,7 Prozent und diejenigen von Fachmarktzentren um 0,7 Prozentpunkte auf 5 Prozent.¹²

1.3. Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Wie die Ratingagentur Scope mitteilte, lag das zum 1. Halbjahr 2023 prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIF bei rund 276 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (626 Mio. Euro) war dies ein deutlicher Rückgang um 56 Prozent. Die Emissionen verteilten sich auf 9 geschlossene Publikums-AIF, die neu von der BaFin zugelassen wurden (Vorjahr: 13). Die aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Immobilien-Anteil am Emissionsvolumen lag bei rund 74 Prozent. Die zweitstärkste Assetklasse waren Private-Equity-Fonds mit einem Anteil von rund 8 Prozent. Dahinter folgten Produkte mit Fokus auf Erneuerbare Energien (7 Prozent).¹³

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2023 ihre indirekten Immobilieninvestments erneut ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 8,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 15,2 Mrd. Euro). Das im Segment der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich Ende 2023 auf insgesamt 182,3 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (173,5 Mrd. Euro) war dies ein Zuwachs von 5,1 Prozent.¹⁴

¹ Destatis Pressemitteilung Nr. 38 vom 30. Januar 2024

² Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2024

³ Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 16. Januar 2024

⁴ Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2024

⁵ Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2024

⁶ Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung Nr. 1 vom 3. Januar 2024

⁷ HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2024

⁸ Destatis Pressemitteilung Nr. 41 vom 31. Januar 2024

⁹ JLL Pressemitteilung vom 18. Januar 2024

¹⁰ CBRE Germany Real Estate Investment Figures Q4 2023, Januar 2024

¹¹ CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2023, Januar 2024

¹² CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2023, Januar 2024

¹³ Scope Marktstudie Emissionsaktivitäten vom 10. August 2023

¹⁴ Deutsche Bundesbank Investmentfondsstatistik vom 30. Januar 2024

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.1. Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Im Privatkundenbereich hat die Hahn Gruppe in 2023 den Publikums-AIF Pluswertfonds 178 erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Der aufgelegte Immobilien-Investmentfonds mit einem Gesamtvolumen von rd. 20,5 Mio. Euro (inkl. Agio) investiert in ein Nahversorgungszentrum in Voerde. Das Zeichnungsvolumen in Höhe von rund 19,5 Mio. Euro wurde von insgesamt rund 300 qualifizierten Privatanlegern eingeworben.

Des Weiteren hat die Hahn Gruppe einen neuen geschlossenen Publikums-AIF aufgelegt, dessen Vertrieb am 7. Dezember 2023 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattet wurde. Der Immobilienfonds „Hahn Pluswertfonds 180 – Fachmarktzentrum Landshut“ investiert mit einem Gesamtvolumen von rund 28,5 Mio. Euro in ein Fachmarktzentrum in Landshut, Bayern, welches an die Einzelhandelsunternehmen BAUHAUS und PENNY vermietet ist.

Vor dem Hintergrund der im Jahr 2023 anhaltenden Zurückhaltung am Immobilieninvestmentmarkt wurden entgegen den Planungen keine Neuakquisitionen im institutionellen Bereich getätigt.

Im Rahmen des Asset Managements erfolgten Immobilienverkäufe in einer Größenordnung von 189 Mio. Euro. Die Übergänge von Nutzen und Lasten erfolgen im Jahr 2024. Außerdem wurde durch Neu- und Nachvermietungen sowie bauliche Maßnahmen eine gezielte Aufwertung bzw. eine Wertstabilität des Immobilienbestands angestrebt. Diese Maßnahmen sichern langfristig stabile Ausschüttungen im verwalteten Investmentvermögen.

2.2. Ertragslage Konzern

in EUR	2023	2022
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	30.430.497	70.671.511
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-27.860.277	-63.457.188
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	2.570.220	7.214.323
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	27.769.894	51.437.294
Sonstige Umsatzerlöse	3.052.175	5.259.463
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	622.968	666.755
Wertminderungen auf Anteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-1.109.215	0
Erträge aus Ausschüttungen	1.125.837	3.117.587
Sonstige betriebliche Erträge	7.026.116	977.066
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-2.516.407	-10.803.374
Wertminderungen von Vorratsimmobilien	-92.125	0
Personalaufwand	-18.952.229	-21.623.067
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.355.202	-1.212.822
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.101.046	-8.074.594
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	10.040.986	26.958.631
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-282.835	-340.647
Finanzerträge	558.974	33.642
Finanzaufwendungen	-3.399.605	-3.076.932
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	-378.566	510.353
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.538.954	24.085.047
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.985.794	-8.946.276
Periodenergebnis	4.553.160	15.138.771

Das Konzernergebnis nach Steuern beläuft sich für das Geschäftsjahr 2023 auf 4,6 Mio. Euro (Vorjahr: 15,1 Mio. Euro). Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallen davon 4,4 Mio. Euro (Vorjahr: 15,0 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,35 Euro (Vorjahr: 1,16 Euro).

Aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen konnte im Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis von 2,6 Mio. Euro (Vorjahr: 7,2 Mio. Euro) erzielt werden. Maßgeblich zu dem Ergebnis trug die Auflage eines geschlossenen Privatkundenfonds bei.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren, die sich im Geschäftsjahr 2023 auf 27,8 Mio. Euro beliefen, lagen um 23,7 Mio. Euro unter Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür sind vor allem die um 23,6 Mio. Euro auf 4,2 Mio. Euro gesunkenen Asset Management Erlöse, die im Vorjahr außerordentliche Gebühren im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Core-Investmentportfolios bestehend aus 13 Fachmarktzentren für den institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund enthielten.

Die sonstigen Umsatzerlöse, die sich um 2,2 Mio. Euro auf 3,1 Mio. Euro verringerten, resultieren im Wesentlichen aus Mieteinnahmen aus den sich im Berichtsjahr im Bestand der Hahn Gruppe befindlichen Objekte (3,0 Mio. Euro, Vorjahr 5,1 Mio. Euro). Die Mieterträge fallen während der Haltephase von Objekten an, die zum Vertrieb an ein institutionelles Investmentvermögen bestimmt sind oder im Rahmen eines Privatkundenfonds aufgelegt werden und unterliegen damit im Jahresvergleich Schwankungen.

Auf Anteile an assoziierten Unternehmen entfiel im Geschäftsjahr 2023, bedingt durch erfasste Wertminderungen in Höhe von 1,1 Mio. Euro, ein negativer Ergebnisbeitrag (-0,5 Mio. Euro, Vorjahr + 0,7 Mio. Euro).

Die Erträge aus Ausschüttungen belaufen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 1,1 Mio. Euro (Vorjahr 3,1 Mio. Euro). Ausschüttungseinmalerträge im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien durch Objektgesellschaften, an denen die Hahn Gruppe beteiligt ist, belaufen sich in 2023 auf 0,1 Mio. Euro (Vorjahr 2,1 Mio. Euro). In Abhängigkeit der verfolgten Portfolio-Strategie und den dementsprechenden Transaktionen können die Erträge aus Ausschüttungen jährlich stärker variieren.

Ursächlich für den Anstieg sonstigen betrieblichen Erträge um 6,0 Mio. Euro auf 7,0 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2023 sind im Wesentlichen Auflösungen von im Vorjahr gebildeten Rückstellungen aus vertraglichen oder faktischen Verpflichtungen sowie Gewinne aus der Veräußerung einer Beteiligung. Im Geschäftsjahr 2023 wurden zudem die Erträge, die im Zusammenhang mit Sachbezügen aus der Kfz-Gestellung stehen, in den sonstigen betrieblichen Erträgen

(0,6 Mio. Euro) ausgewiesen. Im Vorjahr wurden diese Erträge (ebenfalls 0,6 Mio. Euro) mit den in den Personalaufwendungen ausgewiesenen Sachzuwendungen verrechnet.

Die Verringerung der Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen um 8,3 Mio. Euro auf 2,5 Mio. Euro stehen im Zusammenhang mit den gesunkenen Umsätzen aus Managementleistungen. Im Vorjahr beinhaltete der Posten neben den laufenden Objektbetreuungs- und Objektbetriebskosten Einmalaufwendungen aus vertraglichen oder faktischen Verpflichtungen in Höhe von 8,7 Mio. Euro. Der Personalaufwand beläuft sich auf 19,0 Mio. Euro (Vorjahr: 21,6 Mio. Euro). Der durchschnittliche in 2023 bei der Hahn Gruppe beschäftigte Mitarbeiterbestand beläuft sich auf 177 FTEs (Vorjahr 176 FTEs).

Das Finanzergebnis, das Finanzerträge, Finanzaufwendungen und die Wertänderungen von Anteilen an offenen oder geschlossenen Immobilienfonds umfasst, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. Euro auf -3,2 Mio. Euro. Zu dieser Entwicklung tragen maßgeblich die im Geschäftsjahr 2023 per Saldo erfassten Wertminderungen auf Anteile an Immobilienfonds (-0,4 Mio. Euro, Vorjahr: Werterhöhungen per Saldo von 0,5 Mio. Euro) bei. Die im Finanzergebnis enthaltenen Finanzaufwendungen (3,4 Mio. Euro) beinhalten vor allem Zinsen für Geschäftspartnerdarlehen sowie Zinsen aus Objektfinanzierungen während der Haltephase.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 6,5 Mio. Euro (Vorjahr: 24,1 Mio. Euro) erzielt.

2.3. Ertragslage Segmente

2.3.1. Neugeschäft

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

Im Privatkundenbereich wurde ein neuer Publikums-AIF in 2023 aufgelegt und vollständig platziert. Entgegen der Planung, die eine Neuakquise im institutionellen Bereich in einer Größenordnung von 275 Mio. Euro vorsah, wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Ankäufe getätigt.

Das Ergebnis (Umsatzerlöse abzüglich der damit direkt in Verbindung stehenden Aufwendungen) aus der Akquisition im institutionellen Bereich und der Platzierung von Privatkundenfonds beläuft sich in 2023 auf 2,6 Mio. Euro (Vorjahr: 7,2 Mio. Euro).

Der Deckungsbeitrag vor Ertragsteuern im Segment Neugeschäft beträgt -0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,0 Mio. Euro) und liegt damit unterhalb der im Geschäftsbericht 2022 avisierten Prognose von 5,0 Mio. Euro.

2.3.2. Bestandsmanagement

Im Segment Bestandsmanagement werden wiederkehrende und einmalige Erlöse aus dem Management des verwalteten Immobilienvermögens erzielt. Wichtige Umsatzbestandteile bilden dabei die Dienstleistungen Portfolio, Fonds, Property und Asset Management. Ein weiterer Wertschöpfungsanteil wird mit der Revitalisierung und Projektentwicklung von versorgungsorientierten Immobilien erzielt.

Zum Jahresende 2023 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 7,4 Mrd. Euro. Die Summe setzt sich zusammen aus rund 2,9 Mrd. Euro verwaltetem Immobilienfondsvermögen und weiteren rund 4,5 Mrd. Euro Assets, welche über unsere Immobilien-Tochtergesellschaften für Dritte gemanagt werden.

In 2023 wurden Immobilienverkäufe mit einem Transaktionsvolumen von rund 189 Mio. Euro aus dem Verwaltungsbestand beurkundet.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren belaufen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 27,8 Mio. Euro (Vorjahr: 51,4 Mio. Euro).

Der Deckungsbeitrag vor Ertragsteuern im Segment Bestandsmanagement beläuft sich in 2023 auf rund 14,1 Mio. Euro (Vorjahr: 26,6 Mio. Euro), womit das Segmentergebnis innerhalb der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite von 14,0 bis 15,0 Mio. Euro liegt.

2.3.3. Beteiligungen

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

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

Zudem enthält dieses Segment die bei mehrheitlicher Beteiligung an Immobiliengesellschaften im Konzern abgebildeten Mieterlöse, Objektbetriebs- und -finanzierungskosten.

Weiterhin enthält dieses Segment die Finanzaufwendungen aus den zweckbestimmt für Investitionen in Beteiligungen zur Verfügung stehenden Fremdkapitalien.

Das Segmentergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf 0,7 Mio. Euro und liegt damit unterhalb der Bandbreite der im Geschäftsbericht 2022 aufgestellten Prognose von 2,0 bis 3,0 Mio. Euro. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die in 2023 erfassten Wertminderungsaufwendungen auf Anteile an Immobilienfonds.

2.4. Finanz- und Vermögenslage

2.4.1. Finanzlage

in TEUR	2023	2022
Periodenergebnis	4.553	15.139
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	29.095	13.588
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.724	-441
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-12.082	-4.622
Veränderung der liquiden Mittel	18.737	8.525
Stand des Finanzmittelfonds	52.247	33.510

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

Der positive Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit von 29,1 Mio. Euro ist vor allem die Vereinnahmung von zum Vorjahresstichtag ausgewiesener offener Einmalgebühren im Zusammenhang mit dem im Jahr 2022 erfolgten Verkauf eines Core-Investmentportfolios für den institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund zurückzuführen und des Weiteren auf Rückflüsse im Zusammenhang mit der Platzierung eines Privatkundenfonds.

Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit (1,7 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Beteiligung.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (-12,1 Mio. Euro) beinhaltet im Wesentlichen die Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG sowie an andere nicht beherrschende Anteile und die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten.

Der Finanzmittelfonds, der sich um 18,7 Mio. Euro auf 52,2 Mio. Euro erhöhte, entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2023 sind zweckbestimmte Mittel aufgrund der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe zu erfüllenden Kapitalanforderungen gemäß § 25 KAGB in Höhe von 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) enthalten.

Es stehen zum Stichtag fünf Kontokorrentlinien bei Banken in Höhe von insgesamt 10,4 Mio. Euro zur Verfügung. Über 8,2 Mio. Euro kann frei verfügt werden, 2,2 Mio. Euro sind zweckgebunden verwendbar zum Rückkauf von Fondsanteilen an eigens durch die Hahn Gruppe aufgelegten Investmentvermögen. Zum Stichtag wurde aus der zweckgebundenen Linie Mittel in Höhe von 0,9 Mio. Euro in Anspruch genommen.

2.4.2. Vermögenslage

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	7.980	5,3	8.088	4,5
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0,4	591	0,3
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte und sonstige Beteiligungen	28.150	18,5	28.257	15,8
Übrige langfristige Vermögenswerte	1.855	1,2	2.017	1,1
Vorräte und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	53.571	35,3	76.393	42,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.513	4,9	29.852	16,7
Flüssige Mittel	52.247	34,4	33.510	18,8
Bilanzsumme	151.907	100,0	178.708	100,0

Passiva	31.12.2023		31.12.2022	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	59.725	39,3	66.608	37,3
Langfristige Schulden	55.035	36,2	53.635	30,0
Kurzfristige Schulden	37.147	24,5	58.465	32,7
Bilanzsumme	151.907	100,0	178.708	100,0

Zum Stichtag verringerte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 26,8 Mio. Euro auf 151,9 Mio. Euro.

Während sich die langfristigen Vermögenswerte mit 38,6 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (39,0 Mio. Euro) bewegen, reduzierten sich die kurzfristigen Vermögenswerte um 26,4 Mio. Euro auf 113,3 Mio. Euro. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen der Abgang des bis zur Platzierung im Vorratsvermögen ausgewiesenen Nahversorgungszentrums in Voerde. Die Vereinnahmung von zum Vorjahresstichtag ausgewiesener offener Einmalgebühren im Zusammenhang mit dem im

Jahr 2022 erfolgten Verkauf eines Core-Investmentportfolios für den institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund führte zu dem Rückgang der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte um 22,3 Mio. Euro auf 7,5 Mio. Euro und gleichzeitig zu einem Anstieg des Bestandes liquider Mittel um 18,8 Mio. Euro auf 52,3 Mio. Euro. Die Reduktion der kurzfristigen Schulden um 21,4 Mio. Euro auf 37,1 Mio. Euro steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem in Folge der Platzierung Pluswertfonds 178 entkonsolidierungsbedingten Abgang von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Auflösung von Rückstellungen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 belief sich das Eigenkapital auf 59,7 Mio. Euro (Vorjahr: 66,6 Mio. Euro). Dem in 2023 erwirtschafteten Konzernergebnis von 4,6 Mio. Euro stehen Dividendenausschüttung an Gesellschafter der Hahn AG sowie an nicht beherrschende Anteile in Höhe von insgesamt 11,4 Mio. Euro gegenüber. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 39,3 Prozent (Vorjahr: 37,3 Prozent).

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. Wesentliche Bestandteile sind fortlaufende Risiko- und Liquiditätsreportings. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgt grundsätzlich fristenkongruent zu den geplanten Halteperioden. Die Immobiliendarlehen werden dabei in der Regel auf Objektebene abgeschlossen. Die mittelfristige Finanzplanung erfolgt mithilfe einer 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. Dazu zählen auch teilweise Vorfinanzierungen von zum Vertrieb an institutionelle Fondsvehikel oder Privatkundenfonds bestimmte Immobilienakquisitionen aus Eigenmitteln. Das Eigenkapital verringerte sich um 6,8 Mio. Euro auf 59,8 Mio. Euro. Bereinigt um die bilanzsummenerhöhenden Auswirkungen der Vollkonsolidierung von in mehrheitlichem Anteilsbesitz stehenden und zur Veräußerung gehaltenen Objektgesellschaften ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 44,3 Prozent (Vorjahr: 44,5 Prozent).

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

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	59.725	48,7	66.608	48,2
Langfristige Finanzschulden	47.460	38,7	43.986	31,8
Kurzfristige Finanzschulden	15.482	12,6	27.677	20,0
Finanzschulden gesamt	62.942	51,3	71.663	51,8
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	122.667	100,0	138.271	100,0
Liquide Mittel	52.247	42,6	33.510	24,2

3. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Hahn Gruppe verzeichnete trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds und des Immobilieninvestmentmarktes ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023. Als Asset und Investment Manager erzielte sie eine solide Vermögensentwicklung der Fondsportfolios zugunsten ihrer Anleger und Investoren. Die Performance der von der Hahn Gruppe verwalteten Immobilienfonds profitierte dabei von strategischen Verkäufen, Neuvermietungen und zahlreichen Mieterhöhungen.

Die Assetklasse der versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien hat 2023 einmal mehr ihre große Resilienz und Ertragsstärke unter Beweis gestellt. So konnten die Mieteinnahmen trotz des herausfordernden Marktumfelds im gesamten Portfolio auf vergleichbarer Basis um rund 3 Prozent gesteigert und für einige Fonds durch Immobilienverkäufe zusätzliche Ertragschancen realisiert werden. Entsprechend positiv war die Performance: Im Privatkundengeschäft haben rund 30 Prozent der Hahn-Immobilienfonds die Ausschüttungen gegenüber dem Vorjahr erhöht. Ausschüttungsrückgänge gab es keine zu verzeichnen.

Im Neugeschäft mit Privatanlegern sind 2023 zwei neue Immobilienfonds aufgelegt worden. Der im Jahresverlauf vollständig platzierte Publikums-AIF Pluswertfonds 178 investiert rund 30,5 Mio. Euro in ein Nahversorgungszentrum in Voerde, Nordrhein-Westfalen. Der zweite Publikums-AIF Pluswertfonds 180, der voraussichtlich im ersten Quartal 2024 vollständig vermarktet sein wird, investiert rund 28,5 Mio. Euro in ein Fachmarktzentrum in Landshut, Bayern. Das insgesamt eingeworbene Eigenkapital belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf rund 20 Mio. Euro.

Vor dem Hintergrund der im Jahr 2023 anhaltenden Zurückhaltung am Immobilieninvestmentmarkt wurden entgegen den Planungen keine Neuakquisitionen getätigt.

In den letzten beiden Jahren hat die Hahn Gruppe mit ihrem aktiven Managementansatz verstärkt Verkaufsgewinne für ihre Kunden realisiert. Nachdem in 2022 Immobilienobjekte in einer Größenordnung von rund 430 Mio. Euro veräußert wurden, folgten in 2023 weitere strategische Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von rund 190 Mio. Euro. Die Verkaufsgewinne lagen deutlich über den Einstandspreisen. So erwirtschaftete der 2008 aufgelegte, erste institutionelle Immobilienfonds der Hahn Gruppe mit seinem Core-Plus-Investmentansatz für die Investoren über eine Laufzeit von rund 15 Jahren eine durchschnittliche jährliche Rendite (IRR) von über 7 Prozent.

Durch eine Vermietungsleistung von 108.000 m² (Vorjahr: 226.000 m²) verbesserte sich die Vermietungsquote im Immobilienfondsportfolio auf rund 99 Prozent (Vorjahr: 98 Prozent).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat das Hahn-Property-Management im Rahmen der objektspezifischen ESG-Strategien die Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Immobilienportfolio forciert. Dank strategischer Partnerschaften mit wichtigen Mietern und der Einführung innovativer Betriebsmodelle wurden PV-Installationen neu in Betrieb genommen und die Ladesäuleninfrastruktur weiter ausgebaut. Über die flächendeckende Ausrüstung der Standorte mit Smart-Metern wurde zudem die Grundlage geschaffen, Verbrauchsdaten der Immobilienobjekte für die ESG-Optimierung systematisch zu nutzen.

Zum Jahresende 2023 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von 7,4 Mrd. Euro. Die Summe setzt sich zusammen aus rund 2,9 Mrd. Euro verwaltetem Immobilienfondsvermögen und weiteren rund 4,5 Mrd. Euro Assets, welche über unsere Immobilien-Tochtergesellschaften für Dritte gemanagt werden.

Das Konzernergebnis vor Steuern für 2023 beträgt 6,5 Mio. Euro und liegt damit unterhalb der Prognose von 10 Mio. Euro. Dennoch ist der Vorstand vor dem Hintergrund der herausfordernden Rahmenbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem Ergebnis zufrieden.

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

III. Mitarbeiter

Leistungsfähige und kompetente Mitarbeiter sind die wichtigste Grundlage für den Erfolg der Hahn Gruppe. Indem neue Talente gewonnen und langfristig an das Unternehmen gebunden werden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investmentmanager für versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien in Deutschland. Die Hahn Gruppe setzt dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen berücksichtigt.

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

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich 177 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter, inklusive Geschäftsführer und Vorstand, im Konzern tätig (Vorjahr: 176 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter).

IV. Nachhaltigkeit

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

Die Werte der Hahn Gruppe, unser Verständnis von unternehmerischer Verantwortung sowie unsere Verantwortung in Bezug auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte sind die Grundlage unseres Handelns. Wir stellen uns den damit einhergehenden Herausforderungen und verfolgen gleichermaßen eine langfristige ESG-Agenda. Nachhaltigkeitsthemen wird bei uns fachbereichsübergreifend eine hohe Bedeutung beigemessen, da sie ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie sind.

Wir integrieren Umwelt, Soziales und Governance (ESG) in unsere Geschäftspraktiken und pflegen den Dialog mit unseren Stakeholdern als auch mit Marktteilnehmern. Zu den wesentlichen Stakeholdern der Hahn Gruppe zählen Investoren und Anleger, Aktionäre, Mitarbeiter, Mieter, die Gesellschaft, Städte und Gemeinden, Lieferanten und Dienstleister sowie Fremdkapitalgeber. Wir befinden uns mit allen Stakeholdergruppen in einem engen Dialog und beabsichtigen, diesen Dialog durch regelmäßige Befragungen in Zukunft weiter zu systematisieren und auszubauen.

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

Organisation

Im Jahr 2023 haben wir unsere Nachhaltigkeitsagenda konsequent weiterverfolgt. Auf Basis der bestehenden Rahmenbedingungen haben wir Ziele überarbeitet und neue Initiativen begründet. Im Besonderen haben wir einiges unternommen, um unsere ESG-Aktivitäten noch besser im Unternehmen zu integrieren – strategisch und operativ. Um den nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen als Unternehmen angemessen zu begegnen, haben wir unsere interne Nachhaltigkeitsorganisationsstruktur entsprechend aufgestellt.

So sind mittlerweile die Steuerungsgremien begründet und klare Verantwortlichkeiten geschaffen worden. So integrieren wir systematisch unsere ESG-Zielsetzungen in unsere Geschäfts- und Investment-Prozesse. Diese organisatorische Durchdringung schafft ein natürliches Anreizsystem zur Optimierung. Das Ziel lautet nicht weniger, als die ESG-Performance unserer gemanagten Immobilien zu steigern. Unser Nachhaltigkeitsansatz verfolgt eine langfristige Agenda mit maßvollen Zwischenzielen, die zu einer nachhaltigen Optimierung unseres Handelns sowie zu einer ganzheitlichen Verbesserung der ESG-Performance des Unternehmens wie auch des Portfolios beitragen soll. Im Rahmen einer Nachhaltigkeits-Wesentlichkeitsanalyse haben wir die bedeutendsten Kernthemen für unsere langfristige Nachhaltigkeitsagenda abgeleitet. Die daraus hervorgehenden Teilprojekte lassen sich jeweils den Dimensionen Umweltschutz, Soziales und Gesellschaft bzw. Unternehmensführung/Governance zuordnen:

Umweltschutz

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

Zur Forcierung und systematischen Annäherung an das weitgefächerte und komplexe Themenfeld der Nachhaltigkeit auf Unternehmens- und Objektebene haben wir die strategische Initiative „Manage-to-Green“ ins Leben gerufen. Neben einer grundlegenden Bestandsanalyse verfolgt die Initiative die Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs zur Steigerung der Energieeffizienz bzw. zur Operationalisierung des Dekarbonisierungspfades unserer Immobilien sowie eine adäquate Verbrauchsdatenerfassung. So streben wir eine ganzheitliche Verringerung des CO₂-Fußabdrucks unseres Bestandsportfolios an.

Soziales und Gesellschaft

Die Hahn Gruppe möchte mit ihren Initiativen einen positiven Beitrag zur Entwicklung ihrer Mitarbeiter und der Gesellschaft leisten. Vor diesem Hintergrund stehen die kontinuierliche und individuelle Mitarbeiterentwicklung, der Mitarbeiterdialog sowie die Gewährleistung von Diversität,

Chancengleichheit und Gesundheit im Vordergrund. Gleichzeitig wollen wir an unseren deutschlandweiten Standorten einen positiven Einfluss ausüben: auf die Regionen, in denen wir arbeiten, und an den Standorten, wo wir Immobilien verwalten. Wir unterstützen darüber hinaus wohltätige Organisationen und Bildungseinrichtungen mit Geld oder durch Sachspenden sowie durch Corporate Volunteering Aktionen sowohl am Unternehmenssitz als auch im regionalen Umfeld der von uns verwalteten Immobilien.

Unternehmensführung

Der Nachhaltigkeitsgrundsatz ist ein identitärer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Unsere Governance fokussiert sich unter anderem auf die grundlegende Einhaltung von Compliance, Datenschutz und gesetzlichen Bestimmungen sowie den zukünftigen Anforderungen im Rahmen der EU-Taxonomie. Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalanlagegesellschaft sind wir zudem dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime ist Grundlage unseres Handelns in allen Geschäftsprozessen. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

V. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Chancenbericht

Die Hahn Gruppe nimmt eine führende Position als Asset und Investment Manager von versorgungsorientierten Handelsimmobilien am deutschen Markt ein. Der Konzern ist weiterhin in einer guten und starken Ausgangslage, um in den kommenden Jahren auch bei herausfordernden gesamt- und immobilieninvestmentmarktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bereich der versorgungsorientierten Handelsimmobilieninvestments zu reüssieren. Gerade in diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Opportunitäten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chancen- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen- und Risikomanagements kontrollieren und steuern wir fortlaufend das Erschließen neuer Ertragspotenziale, ohne durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien höhere Risiken einzugehen.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2024 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

1.1. Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte hat Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe. Der Ausblick 2024 basiert auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Prognosebericht des Lageberichts beschrieben.

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

1.2. Chancen durch Portfolioankäufe und -verkäufe

In unserem Kernsegment, den versorgungsorientierten Handelsimmobilien, wird jedes Jahr nur ein begrenztes Volumen an Objekten am Investmentmarkt angeboten. Der Ausblick und die mittelfristigen Planungen unterstellen, dass die Hahn Gruppe mit stetigen Akquisitionsaktivitäten einen gewissen Anteil derjenigen verfügbaren Objekte erwirbt, bei denen die Risiko- und Renditebetrachtung positiv ausfällt. Sollte sich der Zugang zu einem größeren attraktiv bewerteten Immobilienportfolio ergeben, so könnte dies dazu führen, dass wir das Immobilienvermögen unserer Fondsvehikel schneller ausbauen können als geplant. Dies würde

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

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 2024 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. In der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien für unsere Investmentvermögen unterstellt.

Sollte sich durch die Partnerschaft mit einem Investor, Asset Manager oder Produktentwickler der Zugang zum Management bedeutender zusätzlicher Immobilienbestände ergeben, so würde dies zu einer positiven Planabweichung führen, die die Umsatz- und Ertragsituation langfristig positiv beeinflussen kann. Diese Art der Zusammenarbeit könnte beispielsweise durch den durch den Ausbau weiterer umfangreicher Management-Mandate für Dritte erfolgen.

1.5. Chancen durch neue Assetklassen

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

2. Risikobericht

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

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

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.

2.1. 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.

2.2. Umfeld- und Branchenrisiken

Als Asset und Investment Manager mit dem Schwerpunkt auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien ist die Hahn Gruppe einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch die hohe Liquidität im Markt sowie das nachweislich gute Rendite-Risiko-Verhältnis von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien verstärkt zugenommen. In der Pandemie haben sich der Lebensmittel Einzelhandel und Baumärkte, die den Investmentschwerpunkt und bisher den weitaus überwiegenden Nutzungsanteil der von der Hahn Gruppe verwalteten Immobilien

ausmachen, als krisenfest erwiesen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn Gruppe im Segment Neugeschäft das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können. Zur Minimierung 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.

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

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

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Nachmieter vermittelbar sind. Die Hahn Gruppe verfügt über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko, welches für alle Segmente Auswirkungen hätte, entgegenzusteuern. Der sich beschleunigende technologische Wandel sowie ein dynamisches Wettbewerbsumfeld verlangen fortlaufend nach einer Überprüfung und Anpassung unserer Herangehensweisen und Methoden. Die Offenheit für Innovationen und die Bereitschaft zur Erneuerung sind für die Hahn Gruppe deshalb feste Bestandteile der Unternehmensstrategie. Die gezielte Förderung von Ideen und Verbesserungsvorschlägen durch die Mitarbeiter wird systematisch im Unternehmen gefördert. Doch Innovationen kommen nicht nur von innen, sondern benötigen beständige Impulse aus dem äußeren Umfeld. Deshalb hat die Hahn Gruppe in den letzten Jahren begonnen, Kontakt zu Innovationsplattfor-

men und Startup-Netzwerken aufzunehmen. Wir tauschen im Rahmen dieser Kollaborationen Ideen aus und erhalten Anregungen für die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells. Aktuelle Projekte betreffen die Optimierung der Immobilienverwaltung, Datenmanagement und ESG/Nachhaltigkeit.

Der seit über einem Jahr andauernde Krieg in der Ukraine hat zu einer Energiekrise von historischem Ausmaß geführt und die Inflation und, als Reaktion der EZB, das Zinsniveau stark ansteigen lassen. Als Folge des hohen Zinsniveaus, der wirtschaftlich kriselnden Immobilienwirtschaft und der bestehenden globalen Unsicherheiten ist auch weiterhin eine starke Kaufzurückhaltung im Immobilienmarkt insbesondere bei institutionellen Kunden zu verzeichnen, sodass beständig ein Käufermarkt vorherrscht. Auch wenn diese Entwicklungen auf die von der Hahn Gruppe verwalteten Investmentvermögen aufgrund der bestehenden langen Mietvertragslaufzeiten mit überwiegend bonitätsstarken Mietern, der in Summe niedrigen und in der Regel langfristigen gesicherten Fremdverschuldung sowie der dämpfenden Wirkung von Wertsicherungsklauseln noch keine negativen Folgen auf den aktuellen operativen Betrieb hat, bleiben die nachhaltigen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Investmentvermögen abzuwarten.

Insbesondere aufgrund der Engpasssituation auf den Ankaufsmärkten besteht das Risiko, dass nicht alle Maßnahmen zur Erreichung der Ergebnisziele, insbesondere die Erzielung der zur Ergebnisreichung notwendigen Einmalerträge im Neugeschäftssegment, umgesetzt werden können.

2.3. Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen durch Investmentvermögen oder von eigenen Investitionen der Hahn Gruppe in Mehr- und Minderheitsbeteiligungen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Hahn Gruppe nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die zu zahlenden Kreditzinsen, die Finanzierungshöhe, die individuelle Kreditmarge der finanzierenden Bank, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über den Marktwert und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung zum gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote birgt das Risiko für die Hahn Gruppe in den Segmenten Neugeschäft und Beteiligungen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten und somit den Erwerb und die Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken.

Hinzu kommen derzeit eine Vielzahl von Insolvenzen bei Immobilienprojektentwicklern, die auch dazu führen, dass Bank restriktiver bei der Vergabe von Darlehen agieren. Um diesem Risiko zu begegnen, baut die Hahn Gruppe ihr Netzwerk aus Banken und alternativen Finanzierungspartnern weiter aus und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements, das in das Portfolio- und Risikomanagement der Investmentvermögen und der Hahn Gruppe eingebunden ist, um negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentvermögen und des Konzerns zu vermeiden.

2.4. 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 und damit dem unmittelbaren Risiko eines Ausfalls von Verwaltungsvergütungen.

2.5. Sonstige Ausfallrisiken

Die Hahn Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner, im Wesentlichen Immobilienfonds, ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können. Diese Verpflichtungen bestehen hauptsächlich in der Begleichung von Forderungen aus Vermittlungsleistungen sowie aus Treuhand- und Serviceleistungen. Erkennbare Ausfallrisiken, die insbesondere für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, werden durch entsprechende Wertberichtigungen abgebildet. Die Hahn Gruppe erfasst und überwacht das Kreditrisiko sowie die „Assets under Management“ fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für sonstige Ausfallrisiken genutzt werden kann.

2.6. Liquiditätsrisiko

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

Die Hahn Gruppe überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines der Größe der Organisation angemessenen Liquiditätsplanungs-Tools. Die Simulation der Liquiditätslage zeigt auch ohne weiteres Neugeschäft im Prognosezeitraum keinerlei Unterdeckungen.

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

2.7. Nachhaltigkeitsrisiken

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

Vor diesem Hintergrund ist eine adäquate Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil unserer Gesamtrisikostrategie im Risiko- und Portfoliomanagement verankert.

2.8. 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 Backup-, Firewall- und Virenschutz-Systeme sowie Zutritts- und Zugriffskontrollsysteme.

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

2.9. Personalrisiken

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

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

2.10. 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 Maß-

nahmen zur Optimierung des internen Kontrollsystems implementiert, die die Problematik der Korruption und des Compliance-Risikos beinhalten. Schulungsmaßnahmen für die Mitarbeiter werden in diesem Bereich von externen Compliance-Experten durchgeführt. Eine Berichterstattung findet direkt an den Vorstand der Hahn AG statt.

2.11. Rechtssituation und Risiken aus Gesetzesänderungen

Grundsätzlich ist es möglich, dass die Hahn Gruppe Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Prospekthaftungstatbeständen oder Verfahren ausgesetzt wird, die sich in der Zukunft ergeben könnten. Die Hahn Gruppe bildet für aus Rechtsstreitigkeiten und Verfahren erwachsende Risiken Rückstellungen, wenn

- (a) eine aktuelle Verpflichtung aus einem Ereignis in der Vergangenheit besteht,
- (b) es wahrscheinlich ist, dass Aufwendungen erforderlich sein werden, um die Verpflichtung zu erfüllen und
- (c) eine vernünftige Schätzung der möglichen Höhe der Verpflichtung gemacht werden kann.

Darüber hinaus haben die operativen Gesellschaften der Hahn Gruppe eine Haftpflichtversicherung für bestimmte Risiken in einer Höhe abgeschlossen, die das Management für angemessen hält und die einer in der Branche üblichen Vorgehensweise entsprechen.

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

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

2.12. Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten

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

2.13. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich des Konzernrechnungslegungsprozesses

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

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

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

interne und externe Berichterstattung. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch fortlaufende interne und externe Fortbildungen sichergestellt und weiterentwickelt.

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

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

2.14. Gesamtbewertung der Risikosituation

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

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

Auf Basis aktueller Einschätzungen geht der Vorstand davon aus, dass der Russland-Ukraine-Krieg zwar keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, jedoch bleibt abzuwarten, wie sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung durch den negativen Einfluss des Krieges künftig auf unser Geschäft noch auswirken wird.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand und das Management jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Das Risikodeckungspotential hat sich infolge der Erwirtschaftung positiver Ergebnisse bei gleichzeitig restriktiver Ausschüttungspolitik erhöht.

3. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, welche Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen. Folgende Quellen werden dabei zu Rate gezogen werden: Die Vorschriften der IFRS, Verlautbarungen anderer Standardsetter und anerkannte Branchenpraktiken. Wir sind dabei auf Schätzungen, Annahmen und Überlegungen der zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklung angewiesen. Trotz sorgfältiger Auswahl aller uns vorliegenden Quellen kann es zu Abweichungen der daraus von uns erstellten Prognosen kommen.

Sofern für einen Geschäftsvorfall keine eindeutige Regelung zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethode vorliegt, sind diejenigen Methoden zu wählen, die relevant, zuverlässig, neutral, vorsichtig und vollständig sind und die geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den wirtschaftlichen Gehalt zutreffend wiederzugeben.

4. Prognosebericht

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

Der Vorstand der Hahn Gruppe erwartet für 2024 ein zunehmend stabiles Investitionsumfeld, begünstigt durch eine tendenziell rückläufige Zinsentwicklung. Diese Rahmenbedingungen eröffnen gute Perspektiven für sicherheits- und renditeorientierte Anleger. Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, Baumärkte und Mixed-Use-Immobilien bleiben aufgrund ihrer soliden und langfristigen Ertragsaussichten sehr attraktiv für Mieter und Investoren. Der Zeitpunkt für Neuinvestments ist jetzt günstig. Am Investmentmarkt zeichnen sich zahlreiche Opportunitäten mit einem ansprechenden Rendite-Risiko-Profil ab. Allerdings bleibt die Eigenkapitalseite ein Engpassfaktor, da aktuell eine Zurückhaltung institutioneller deutscher Investoren in Bezug auf Immobilieninvestments vorherrscht.

Die bei den privaten Anlegern vorliegende Investitionsbereitschaft ist weiterhin positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Das ifo Institut erwartet ein reales Wirtschaftswachstum von 0,9 Prozent für das Jahr 2024. Die privaten Konsumausgaben sollen gemäß Prognose um 1,1 Prozent steigen. Bei den Verbraucherpreisen wird mit einer Abschwächung der Dynamik der letzten beiden Jahre und einem Anstieg auf 2,2 Prozent gerechnet.¹⁵

Der Handelsverband Deutschland (HDE) erwartet für 2024, dass die Umsatzentwicklung im Einzelhandel sich gegenüber 2023 wieder aufhellen wird. Das prognostizierte Umsatzwachstum liegt bei nominal 3,5 Prozent. Preisbereinigt wird ein Umsatzzuwachs von 1,0 Prozent erwartet. Gemäß Prognose werden vom Onlinehandel keine besonderen Impulse ausgehen. Mit einem nominalen Umsatzanstieg von 3,0 Prozent bzw. real 1,0 Prozent liegt die Wachstumsrate in etwa auf dem Niveau des stationären Einzelhandels.¹⁶

Für 2024 ist mit einem tendenziell günstigeren Finanzierungsumfeld zu rechnen. Die Helaba rechnet damit, dass die EZB im Sommer 2024 die Zinswende einleiten wird. Für 10-jährige Bundesanleihen rechnet das Institut zum Jahresende mit einer Rendite von 2,30 Prozent.¹⁷

Für 2024 erwartet der Investmentmakler CBRE ein weiterhin herausforderndes Umfeld am deutschen Immobilienmarkt. In Erwartung sinkender Zinssätze ab Mitte des Jahres wird jedoch mit einer Belebung der Investitionen und der Kapitalmärkte gerechnet. Ab der Jahresmitte könnte demnach prognosegemäß eine Aufwärtsbewegung einsetzen.¹⁸

¹⁵ Ifo Institut, Pressemitteilung vom 14. Dezember 2024

¹⁶ HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2024

¹⁷ Helaba Märkte & Trends Research vom 21. Dezember 2023

¹⁸ CBRE Marktausblick vom 30. Januar 2024

4.1. Segment Neugeschäft

Im Segment Neugeschäft rechnet die Hahn Gruppe in 2024 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem beurkundeten Neuinvestitionsvolumen von rd. 260 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird durch externe anzubindende Objekte erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt der Vorstand der Hahn AG, drei Publikums-AIF neu aufzulegen und zu platzieren.

Für das Jahr 2024 wird auf Basis dieser Annahmen ein Deckungsbeitrag vor Steuern im Neugeschäftssegment zwischen 3,0 und 4,0 Mio. Euro erwartet.

4.2. Segment Bestandsmanagement

Der in der Vergangenheit erreichte kontinuierliche Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens ist die Basis für wiederkehrende und einmalige Managementerträge. Bedingt durch die in 2022 und 2023 erfolgten Immobilienverkäufe an Dritte ist für 2024 zunächst von einem Rückgang des verwalteten Immobilienfondsvermögens auszugehen. Die Hahn Gruppe strebt auf Grundlage der geplanten Neuinvestitionen sowie einer weiteren Ausweitung der Wertschöpfungskette in diesem Segment mittelfristig eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre an.

Der Vorstand rechnet für 2024 in diesem Segment mit einem Deckungsbeitrag vor Steuern in einer Bandbreite zwischen 8,0 und 9,0 Mio. Euro.

4.3. Segment Beteiligungen

Die Ertragsentwicklung im Segment Beteiligungen steht in Abhängigkeit von der zukünftigen Investitionsstrategie.

Der Vorstand der Hahn AG erwartet in diesem Segment einen Deckungsbeitrag vor Steuern in 2024 zwischen 1,0 und 2,0 Mio. Euro.

4.4. Konzern

Der Vorstand der Hahn AG erwartet auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Segmente und unter Einbezug der auf Holdingebene anfallenden Gemeinkosten für 2024 ein Ergebnis vor Steuern von rund 7 Mio. Euro. Sollte der Transaktionsmarkt einen Ausbau des Fondsgeschäftes durch Immobilieninvestitionen in der geplanten Größenordnung nicht möglich machen, und somit eine Erzielung der zur Ergebnisreichung notwendigen Einmalerträge im Neugeschäftssegment nicht umgesetzt werden können, ist eine auch deutliche Unterschreitung der Ergebnisprognose nicht ausgeschlossen.

VI. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Bergisch Gladbach, 20. März 2024

Der Vorstand



Thomas Kuhlmann
-Vorstandsvorsitzender-



Daniel Löhken
- Mitglied des Vorstands -

KONZERNABSCHLUSS 2023

Konzernstruktur

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



Konzern-Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2023

Angaben in EUR	2023	2022	Anhang (VI.)
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	30.430.497	70.671.511	
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-27.860.277	-63.457.188	
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	2.570.220	7.214.323	[1]
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	27.769.894	51.437.294	[2]
Sonstige Umsatzerlöse	3.052.175	5.259.463	[3]
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	622.968	666.755	[4]
Wertminderungen auf Anteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-1.109.215	0	
Erträge aus Ausschüttungen	1.125.837	3.117.587	[5]
Sonstige betriebliche Erträge	7.026.116	977.066	[6]
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-2.516.407	-10.803.374	[7]
Wertminderungen von Vorratsimmobilien	-92.125	0	[8]
Personalaufwand	-18.952.229	-21.623.067	[9]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.355.202	-1.212.822	[10]
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.101.046	-8.074.594	[11]
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	10.040.986	26.958.631	
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-282.835	-340.647	
Finanzerträge	558.974	33.642	
Finanzaufwendungen	-3.399.605	-3.076.932	[12]
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	-378.566	510.353	[13]
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.538.954	24.085.047	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.985.794	-8.946.276	[14]
Periodenergebnis	4.553.160	15.138.771	
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.427.052	15.013.931	
Nicht beherrschende Anteile	126.108	124.840	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	0	0	
Gesamtergebnis	4.553.160	15.138.771	
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.427.052	15.013.931	
Nicht beherrschende Anteile	126.108	124.840	

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023

Angaben in EUR	31.12.2023	31.12.2022	Anhang (VII.)
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	5.894.183	5.899.334	[15]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	590.700	590.700	[16]
Immaterielle Vermögenswerte	2.085.939	2.188.600	[17]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	5.112.426	6.198.570	[18]
Forderungen gegen nahestehende Personen	370.000	400.000	[19]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	22.161.303	19.807.164	[20]
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	996.138	2.371.137	[21]
Latente Steueransprüche	1.365.360	1.497.126	[22]
	38.576.049	38.952.631	
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte und zu Vertriebszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	34.857.501	59.255.204	[23]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	18.685.998	16.886.495	[24]
Geleistete Anzahlungen auf erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	27.176	0	
	53.570.675	76.141.699	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.500.123	27.553.361	[25]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	51.894	0	[26]
Forderungen aus Ertragsteuern	1.590.382	316.330	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	913.144	1.025.795	[27]
Sonstige übrige Vermögenswerte	458.106	956.637	
	7.513.649	29.852.123	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	52.246.813	33.509.650	[28]
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	252.034	[29]
	113.331.137	139.755.506	
Bilanzsumme	151.907.186	178.708.137	

Angaben in EUR	31.12.2023	31.12.2022	Anhang (VII.)
Passiva			
Eigenkapital			[30]
Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430	
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622	
Gewinnrücklagen	38.292.199	45.176.392	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	59.575.251	66.459.444	
Nicht beherrschende Anteile	149.847	148.630	
	59.725.098	66.608.074	
Fremdkapital			
Langfristige Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.600.000	6.600.000	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	41.943.313	39.275.039	[32]
Latente Steuerverbindlichkeiten	6.491.488	7.759.989	[22]
	55.034.801	53.635.028	
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	476.373	1.310.392	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	1.751.100	2.270.316	[33]
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	3.411.044	4.511.871	
Rückstellungen	1.017.000	5.867.000	[34]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.815.183	27.117.356	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	12.205.633	11.896.347	[35]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.063.893	3.176.154	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	407.061	2.315.599	[36]
	37.147.287	58.465.035	
	92.182.088	112.100.063	
Bilanzsumme	151.907.186	178.708.137	

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Angaben in TEUR	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital						Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe			
Stand 1. Januar 2022	13.001	8.282	682	33.251	33.933	55.216	134	55.350	
Periodenergebnis	0	0	0	15.014	15.014	15.014	125	15.139	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gesamtergebnis	0	0	0	15.014	15.014	15.014	125	15.139	
Dividendenaus-schüttungen	0	0	0	-3.771	-3.771	-3.771	-110	-3.881	
Stand 31. Dezember 2022	13.001	8.282	682	44.494	45.176	66.459	149	66.608	

Angaben in TEUR	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital						Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe			
Stand 1. Januar 2023	13.001	8.282	682	44.494	45.176	66.459	149	66.608	
Periodenergebnis	0	0	0	4.427	4.427	4.427	126	4.553	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gesamtergebnis	0	0	0	4.427	4.427	4.427	126	4.553	
Dividendenaus-schüttungen	0	0	0	-11.311	-11.311	-11.311	-125	-11.436	
Stand 31. Dezember 2023	13.001	8.282	682	37.610	38.292	59.575	150	59.725	

Konzernkapitalflussrechnung*

Angaben in TEUR	2023	2022
Periodenergebnis	4.553	15.139
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses auf die Netto-Cashflows		
Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	-623	-667
Erträge aus Ausschüttungen	-1.126	-3.118
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie übriger langfristiger Vermögenswerte	-625	11
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.355	1.213
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	1.488	0
Finanzerträge	-559	-34
Finanzaufwendungen	3.400	3.077
Tatsächliche Steueraufwendungen	3.123	6.384
Latenter Steuerertrag / Latente Steueraufwendungen	-1.137	2.562
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	-45	-12
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Anteile an Immobilienfonds	14.836	4.011
Veränderungen der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	-12.302	-2.779
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	23.613	-21.073
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	-6.530	9.287
Gezahlte Zinsen	-3.325	-3.077
Erhaltene Zinsen	559	34
Gezahlte Steuern	-4.826	-6.428
Erhaltene Steuern	316	180
Erhaltene Ausschüttungen	6.950	8.877
Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	29.095	13.588
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-118	-364
Auszahlungen für Sachanlagen	-188	-1.071
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	2.030	1.080
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	-86
Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	1.724	-441
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-646	-741
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	-11.311	-3.771
An die nicht beherrschenden Anteile gezahlte Dividenden	-125	-110
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-12.082	-4.622
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	18.737	8.525
Finanzmittelfonds 01.01.	33.510	24.985
Finanzmittelfonds 31.12	52.247	33.510

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

KONZERNANHANG DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG ZUM 31. DEZEMBER 2023

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 2023 ist am 22. März 2024 zur Veröffentlichung durch den Vorstand an den Aufsichtsrat vorgesehen. Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (im Folgenden „Hahn AG“ oder „Gesellschaft“) mit Sitz in der Buddestraße 14, Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Köln (HRB 46697), ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen. Die Hahn Gruppe konzipiert und verwaltet über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Sie deckt als Asset Manager für versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Marktsegment ab.

Informationen über die Konzernstruktur werden unter V. dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe VII. [26], VII. [33] sowie IX.1. dargestellt.

II. Rechnungslegungsmethoden

1. Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

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

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

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

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

Die Gesellschaft hat im aktuellen Geschäftsjahr neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig angewandt.

Folgende neuen bzw. geänderten Standards und Rechnungslegungsmethoden waren ab dem 1. Januar 2023 anzuwenden:

IFRS 17 Versicherungsverträge

Der neue Standard legt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, die Darstellung und den Ausweis von Versicherungsverträgen fest und ersetzt IFRS 4 Versicherungsverträge.

IFRS 17 beschreibt ein allgemeines Modell, das für Versicherungsverträge mit direkter Überschussbeteiligung modifiziert wird (sog. „variable fee approach“). Bei Erfüllung bestimmter Kriterien wird das allgemeine Modell vereinfacht, indem die Verbindlichkeit für den verbleibenden Versicherungsschutz nach dem sog. Premium Allocation Approach bewertet wird.

Das allgemeine Modell verwendet aktuelle Annahmen, um die Höhe, den Zeitpunkt und die Unsicherheit künftiger Cashflows zu schätzen, und nimmt eine explizite Bewertung der Kosten dieser Unsicherheit vor. Dabei berücksichtigt es Marktzinssätze und die Auswirkungen von Optionen und Garantien der Versicherungsnehmer.

Änderungen an IAS I und am IFRS-Leitliniendokument 2 Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Durch die Änderungen werden die Anforderungen in IAS I in Bezug auf die Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Die Änderungen ersetzen alle Stellen, an denen der Begriff „bedeutende (significant) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ verwendet wurde, durch „wesentliche (material) Informationen über die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“. Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind wesentlich, wenn sie zusammen mit anderen, im Abschluss eines Unternehmens enthaltenen Informationen nach vernünftigem Ermessen Entscheidungen beeinflussen können, die die primären Adressaten von IFRS-Abschlüssen auf der Grundlage dieser Abschlüsse treffen.

Weiterhin wird klargestellt, dass Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Bezug auf unwesentliche Geschäftsvorfälle, andere Ereignisse oder Bedingungen wesentliche Informationen nicht verdecken dürfen. Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können aufgrund der Art der damit verbundenen Geschäftsvorfälle, anderer Ereignisse oder Bedingungen wesentlich sein, selbst wenn die Beträge unwesentlich sind. Allerdings sind nicht alle Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die sich auf wesentliche Geschäftsvorfälle, sonstige Ereignisse oder Bedingungen beziehen, selbst wesentlich. Der IASB hat außerdem Leitlinien und Beispiele entwickelt, um die Anwendung des vierstufigen Wesentlichkeitsprozesses, das im IFRS-Leitliniendokument 2 enthalten ist, zu erläutern.

Änderungen an IAS 12 Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen

Die Änderungen schränken den Anwendungsbereich der Ausnahmeregelung zum erstmaligen Ansatz von latenten Steuern („initial recognition exemption“) weiter ein. Danach wendet ein Unternehmen die Ausnahmeregelung nicht auf Geschäftsvorfälle an, die gleichzeitig zu steuerpflichtigen

und abzugsfähigen temporären Differenzen in gleicher Höhe führen. Je nach geltendem Steuerrecht können gleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts und einer Schuld in einer Transaktion entstehen, die kein Unternehmenszusammenschluss ist und weder das bilanzielle noch das zu versteuernde Ergebnis berührt. Dies kann beispielsweise bei der Erfassung einer Leasingverbindlichkeit und des korrespondierenden Nutzungsrechts bei Anwendung von IFRS 16 Leasingverhältnisse zu Beginn des Leasingverhältnisses der Fall sein.

Nach den Änderungen ist ein Unternehmen nunmehr verpflichtet, die entsprechenden latenten Steueransprüche und -Verbindlichkeiten zu bilanzieren, wobei der Ansatz eines latenten Steueranspruchs den Werthaltigkeitskriterien in IAS 12 Ertragsteuern unterliegt.

Änderungen an IAS 12 Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln

Mit den Änderungen wird eine vorübergehende Ausnahme von der Bilanzierung latenter Steuern in den IAS 12 eingeführt, so dass der Ansatz von latenten Steuern aufgrund der Ausgestaltung von Ergänzungssteuern im Rahmen des Säule-2-Mindestbesteuerungsregimes vom Anwendungsbereich des Standards ausgenommen ist. Daneben sind zusätzliche Anhangangaben erforderlich, die vom Stand der Umsetzung der Mindestbesteuerungs Vorschriften in das jeweilige nationale Steuerrecht abhängig sind.

Infolge der Änderungen muss der Konzern angeben, dass er die Ausnahmeregelung angewandt hat, und den tatsächlichen Steueraufwand (-ertrag) im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der Säule-2-Regeln gesondert ausweisen.

Änderungen an IAS 8 Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen

Bislang war in IAS 8 nur eine Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen enthalten, nicht aber eine Definition einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung selbst. Nach der neuen Definition handelt es sich bei rechnungslegungsbezogenen Schätzungen um monetäre Beträge im Abschluss, die mit Bewertungsunsicherheiten behaftet sind.

Die bisherige Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen wurde gestrichen. Der IASB hat jedoch das Konzept der Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen im Standard mit den folgenden Klarstellungen beibehalten:

- Eine Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung, die sich aus neuen Informationen oder neuen Entwicklungen ergibt, ist keine Fehlerkorrektur.

- Die Auswirkungen auf eine rechnungslegungsbezogene Schätzung aufgrund einer Änderung eines Inputs oder eines Bewertungsverfahrens stellen eine Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung dar, soweit sie nicht aus der Korrektur von Fehlern aus früheren Perioden resultieren.

Keine der genannten Änderungen hat einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellungen und Angaben in dem vorliegenden Konzernabschluss.

3. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Hahn AG, als oberstes Mutterunternehmen der Hahn Gruppe, und die Abschlüsse ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2023.

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

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

- Vertragliche Vereinbarung mit den anderen Stimmberechtigten,
- Stimmrechte und potenzielle Stimmrechte des Konzerns,

- Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren.

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

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

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

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

4. Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

4.1. Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs bemessen sich als Summe der übertragenen Gegenleistung, bewertet mit dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt, und der nicht beherrschenden Anteile am erworbenen Unternehmen. Bei jedem Unternehmenszusammenschluss entscheidet der Konzern, ob er die Anteile ohne beherrschenden Einfluss am erworbenen Unternehmen zum beizulegenden Zeitwert

oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens bewertet. Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallene Kosten werden als Aufwand erfasst und als Verwaltungskosten ausgewiesen.

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

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

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

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

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

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

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich ggf. vorgenommener außerplanmäßiger Wertminderungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die vom Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß profitieren werden. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des erworbenen Unternehmens diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Im Hinblick auf den Wertminderungstest wird auf VII. [17] verwiesen.

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

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

4.2. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sofern sich die Beteiligungsquote des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen ändert, aber der Konzern weiterhin die Equity-Methode anwendet, wird der Teil des zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinns oder Verlusts, der auf die Verringerung der Beteiligungsquote entfällt, aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert, falls dieser Gewinn oder Verlust bei der Veräußerung der dazugehörigen Vermögenswerte und Schulden aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert werden müsste. Die Differenz zwischen der erhaltenen Gegenleistung und Buchwert zum Zeitpunkt

der Veräußerung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ bzw. „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen und gesondert im Anhang erläutert.

4.3. Klassifizierung in kurzfristig und langfristig

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

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

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

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

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

4.4. Ertragsrealisierung

Erlöse aus Verträgen mit Kunden werden erfasst, wenn die Verfügungsgewalt über die Güter oder Dienstleistungen auf den Kunden übertragen wird. Die Erfassung erfolgt in Höhe der Gegenleistung, die der Konzern im Austausch für diese

Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. Bei Einmaltransaktionen sind die Zahlungen grundsätzlich mit Erlösrealisierung fällig. Bei Dauerschuldverhältnissen erfolgt die Zahlung in der Regel monatlich.

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

Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen

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

Die im Rahmen der Konzeptionserstellung eines Immobilienfonds anfallenden Erträge gelten in Abhängigkeit von der vertraglichen Gestaltung mit Veröffentlichung des Verkaufsprospektes oder der Vollendung der mehrheitlichen Platzierung der zum Verkauf stehenden Anteile als realisiert.

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

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

Die bei nicht vollständigem Verkauf der Anteile an immobilienführenden Tochterunternehmen im Rahmen der Entkonsolidierung zum Fair Value erfassten verbleibenden Anteile werden bei einem maßgeblichen Einfluss als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 erfasst, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des IFRS 5 gegeben sind (vgl. 4.16. dieses Abschnitts). Sofern diese verbleibenden Anteile keinen maßgeblichen Einfluss begründen, werden diese unter der Position „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesen. Im Weiteren weist die Hahn Gruppe zudem Anteile an Investmentfonds nach IFRS 5 aus, bei denen ein maßgeblicher Einfluss vorliegt und der Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird.

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

Mieterträge

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

Erträge aus Ausschüttungen

Beteiligungserträge werden mit der Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfasst; das ist grundsätzlich der Zeitpunkt, an dem die Anteilseigner die Dividende beschließen. Bei Investment Gesellschaften (Investment KG), die durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden, ist der Zeitpunkt der Entscheidung dieser maßgeblich. Diese werden als Beteiligungsertrag erfasst, wenn die ausschüttende Gesellschaft die Dividende aus realisierten Ergebnissen erwirtschaftet hat. Wenn es sich bei den Entnahmen aus der Gesellschaft nicht um realisierte Ergebnisse oder Gewinnrücklagen handelt, werden diese Einzahlungen bei der zu erfassenden Unternehmensgesellschaft als Minderung des Beteiligungswertes erfasst.

Erbringung von Dienstleistungen

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

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

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

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

Zinserträge und -aufwendungen

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

4.5. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer gem. § 23 Abs. 1 KStG in Höhe von 15 Prozent (unverändert zu 2022) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielt, der Gewerbesteuer. Dabei wird der aktuelle Gewerbesteuerhebesatz von 460 Prozent berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein Gewerbesteuersatz von 16,1 Prozent. Folglich ergibt sich daraus eine effektive Steuerbelastung von 31,93 Prozent.

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

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Liability-Methode auf bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer

Schuld in der Bilanz und dem Steuerbilanzwert zum Abschlussstichtag.

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

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

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

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

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

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

Abschlussstichtag gelten oder für die Zukunft wirksam erlassen sind.

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

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

4.6. Umsatzsteuer

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

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

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

4.7. Sachanlagen

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

- Gebäude 25 Jahre
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 13 Jahre

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

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

4.8. Leasingverhältnisse

Konzern als Leasingnehmer

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

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

Leasingzahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse (Laufzeit ab Bereitstellungsdatum bis zu 12 Monaten und ohne Kaufoption) sowie für Leasingverhältnisse, denen ein geringwertiger Vermögenswert (Neuwert bis 5 TEUR) zugrunde liegt, werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand erfasst.

i) Nutzungsrechte

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

■ Grundstücke und Bauten 3 bis 8 Jahre

■ Kraftfahrzeuge 3 Jahre

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

Die Nutzungsrechte werden ebenfalls auf Wertminderung überprüft. Einzelheiten sind unter I.4.14 dargestellt.

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

ii) Leasingverbindlichkeiten

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

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

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

Im Berichtsjahr erfolgten Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen in Höhe von 688 TEUR (Vorjahr: 798 TEUR)

Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Leasingzahlungen (Mieteinnahmen) für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Ertrag im Periodenergebnis erfasst. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrages entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen linear als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden. Finanzierungsleasingverhältnisse unterhält der Konzern nicht.

4.9. Fremdkapitalkosten

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

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

4.10. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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

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

4.11. Immaterielle Vermögenswerte

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

Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der zuvor gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. In den Folgeperioden erfolgt die Bewertung mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen. Planmäßige Abschreibungen erfolgen nicht. Dazu wird mindestens einmal jährlich auf der Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Weitere Ausführungen zum Impairmenttest erfolgen unter VII. [17].

Die immateriellen Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben (Linearabschreibung) und auf eine mögliche Wertminderung überprüft, sofern Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsdauer und die Abschreibungsmethode werden bei immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende jeder Berichtsperiode überprüft. Die aufgrund von Änderungen der erwarteten Nutzungsdauer oder des erwarteten Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode oder der Abschreibungsdauer werden als Änderungen von Schätzungen behandelt. Weitere Ausführungen zum Impairmenttest erfolgen unter VII. [17].

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 über die diese planmäßig, linear abgeschrieben werden. Darüber hinaus wird einmal jährlich für den einzelnen Rahmenvertrag eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Weitere Ausführungen erfolgen unter VII. [17]. 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.

4.12. Finanzinstrumente – erstmalige Erfassung und Folgebewertung

4.12.1. Klassifizierung

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

- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVPL)
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVOCI)
- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte

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

- 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. Derzeit sind keine finanziellen Vermögenswerte dieser Klasse zugeordnet.

- Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet: Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme gehalten werden, und bei denen diese Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Klasse sind u.a. die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen sowie die sonstigen finanziellen Vermögenswerte zugeordnet.

- FVPL: Vermögenswerte, welche die Kriterien der Klassen „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ oder „FVOCI“ nicht erfüllen, werden in die Klasse „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVPL) eingestuft. Derzeit werden Eigenkapitalinstrumente sowie Anteile an Immobilienfonds und Investmentvermögen dieser Klasse zugeordnet.

Von der Möglichkeit Investitionen in Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes unwiderruflich erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten, macht der Konzern keinen Gebrauch.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz wie folgt klassifiziert:

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

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Personen und Unternehmen, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss sowie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die sämtlich als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet klassifiziert werden. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten liegen bei der Hahn Gruppe nicht vor.

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet		Nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7		Maximales Kreditausfallrisiko	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Langfristige Vermögenswerte								
Forderungen gegen nahestehende Personen	370	400	0	0	0	0	370	400
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	22.161	19.807	0	0	22.161	19.807
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	120	120	876	2.251	0	0	996	2.371
Kurzfristige Vermögenswerte								
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	18.686	16.887	0	0	18.686	16.887
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.500	27.553	0	0	0	0	4.500	27.553
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	52	0	0	0	0	0	52	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	913	1.026	0	0	0	0	913	1.026
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	52.247	33.510	0	0	0	0	52.247	33.510
Langfristige Schulden								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.600	6.600	0	0	0	0	6.600	6.600
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	40.207	36.768	0	0	1.736	2.507	41.943	39.275
Kurzfristige Schulden								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	476	1.310	0	0	0	0	476	1.310
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	458	312	0	0	1.293	1.958	1.751	2.270
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	3.411	4.512	0	0	0	0	3.411	4.512
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.815	27.117	0	0	0	0	14.815	27.117
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	11.539	11.336	0	0	667	560	12.206	11.896
Nettoergebnis								
Erfolgswirksam	0	167	-379	510	0	0	-379	677
Erfolgsneutral	0	0	0	0	0	0	0	0

Änderungen der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit:

Angaben in TEUR	1. Januar 2023	Cashflows	Sonstige	31. Dezember 2023
langfristige Leasingverbindlichkeiten	618	0	35	653
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	560	-688	794	666
Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit	1.178	-688	829	1.319

Angaben in TEUR	1. Januar 2022	Cashflows	Sonstige	31. Dezember 2022
langfristige Leasingverbindlichkeiten	905	0	-287	618
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	677	-741	625	560
Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit	1.582	-742	338	1.178

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

4.12.2. Ansatz und Ausbuchung

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, d. h. zu dem Tag, an dem der Konzern die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf eines Vermögenswertes eingegangen ist. Finanzielle Vermögenswerte gebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

4.12.3. Bewertung

Finanzielle Vermögenswerte

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

Schuldinstrumente

Die Folgebewertung von Schuldinstrumenten ist abhängig von der Bewertungsklasse, der der finanzielle Vermögenswert zugeordnet ist:

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

Eigenkapitalinstrumente

Der Konzern bewertet alle gehaltenen Eigenkapitalinstrumente in der Folge zum beizulegenden Zeitwert. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte werden in der Gesamtergebnisrechnung unter dem Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

4.12.4. Wertminderung

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

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Immobilien- oder Gesellschaftsanteilsverkäufen, aus der Erbringung von Dienstleistungen und aus der Vermietung sowie
- zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte sonstige Schuldinstrumente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen ebenfalls den Wertminderungsvorschriften von IFRS 9.

Der Konzern erfasst bei allen Schuldinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste (ECL). Erwartete Kreditverluste basieren auf der Differenz zwischen den vertraglichen Cashflows, die vertragsgemäß zu zahlen sind, und der Summe der Cashflows, deren Erhalt der Konzern erwartet, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz. Die erwarteten Cashflows beinhalten die Cashflows aus dem Verkauf der gehaltenen Sicherheiten oder anderer Kreditbesicherungen, die wesentlicher Bestandteil der Vertragsbedingungen sind.

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

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

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

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

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

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

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

Gesellschaftsanteile sind ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte. Darunter werden solche Beteiligungen ausgewiesen, die aufgrund fehlender Beherrschung im Sinne des IFRS 10 nicht konsolidiert werden und zum Vertrieb bestimmt sind. Die Bewertungsergebnisse werden im Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ ausgewiesen.

4.14. Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

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

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

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

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

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

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

4.15. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

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

4.16. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

4.17. Rückstellungen

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

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

4.18. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss umfassen die nicht dem Konzern zu zurechnenden Gesellschaftereinlagen sowie die kumulierten nicht entnommenen Ergebnisse in Bezug auf die in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Immobilienfonds.

4.19. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet seine finanziellen Vermögenswerte, sofern nicht der Bewertungsklasse zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte zugeordnet, und die als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

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

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

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

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

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines 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 ausreichende Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

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

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

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder

Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

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

Externe Wertgutachter werden für die Bewertung wesentlicher Vermögenswerte, wie in der unten folgenden Tabelle dargestellt, hinzugezogen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Bewertung des jeweiligen Immobilienvermögens, welches sich anteilig im beizulegenden Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte bilanziell widerspiegelt. Die Entscheidung, ob externe Wertgutachter beauftragt werden sollen, wird jährlich vom Bewertungsausschuss getroffen, sofern die auf bestimmte Immobilienfonds oder Immobilienobjektgesellschaften anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften keine jährliche externe Bewertung vorsehen. Auswahlkriterien für die Bestellung eines externen Wertgutachters sind beispielsweise die Marktkenntnis, Reputation, Unabhängigkeit und die Einhaltung professioneller Standards. Der Bewertungsausschuss legt fest, welche Bewer-

tungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind.

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

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

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

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

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte zum 31. Dezember 2023 (in Klammern: 31. Dezember 2022)

Angaben in TEUR	Gesamt	Level 1	Level 2	Level 3
a) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien – erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert –	591 (591)	0 (0)	0 (0)	591 (591)
b) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte (Anteile an Immobilienfonds) – erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert –	22.161 (19.807)	0 (0)	930 (930)	21.231 (18.877)
c) Sonstige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen) – erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert –	529 (1.904)	0 (0)	0 (0)	529 (1.904)
d) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (Gesellschaftsanteile) – erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert –	18.686 (16.886)	0 (0)	0 (0)	18.686 (16.886)

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

Die Sensitivitäten des Geschäftsjahres 2023 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 3.214 TEUR	-2.790 TEUR	2.790 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,0 bis 22,5	-2.397 TEUR	2.397 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 66,51 %	-1.655 TEUR	1.655 TEUR
Gesellschaftsanteile (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	327 TEUR bis 3.111 TEUR	-2.136 TEUR	2.136 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,0 bis 17,32	-1.930 TEUR	1.930 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 85,52 %	-1.257 TEUR	1.257 TEUR

Die Sensitivitäten des Vorjahres 2022 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 3.214 TEUR	-1.663 TEUR	1.663 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	9,0 bis 23,1	-1.508 TEUR	1.508 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 72,11 %	-958 TEUR	958 TEUR
Gesellschaftsanteile (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	311 TEUR bis 3.036 TEUR	-1.814 TEUR	1.814 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,0 bis 17,35	-1.641 TEUR	1.641 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 83,98 %	-1.066 TEUR	1.066 TEUR

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

Angaben in TEUR	1. Januar 2023	Im Berichtszeitraum in der Gewinn- oder Verlustrechnung angesetzte Gewinne und Verluste	Im Berichtszeitraum im sonstigen Ergebnis angesetzte Gewinne und Verluste	Käufe/ Verkäufe	Umgruppierungen	31. Dezember 2023
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0	0	0	0	591
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	20.781	-950	0	1.929	0	21.760
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	16.887	-503	0	2.302	0	18.686

Angaben in TEUR	1. Januar 2022	Im Berichtszeitraum in der Gewinn- oder Verlustrechnung angesetzte Gewinne und Verluste	Im Berichtszeitraum im sonstigen Ergebnis angesetzte Gewinne und Verluste	Käufe/ Verkäufe	Umgruppierungen	31. Dezember 2022
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0	0	0	0	591
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	23.127	1.479	0	-3.825	0	20.781
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	10.762	-1.100	0	7.225	0	16.887

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

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

III. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

Ermessensentscheidungen

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

Ermessensausübung bei der Wertberichtigung von Aktivposten

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

Ermessensausübung bei der Bilanzierung von Rückstellungen

Die Passivierung der Rückstellungen spiegelt stets das Ermessen des Managements hinsichtlich der Höhe als auch der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wider.

Schätzungen und Annahmen

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

Schätzungen bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für Finanzinstrumente

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

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

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

Schätzungen bei der Ermittlung des Nettoveräußerungswerts

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

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

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

Schätzungen bei der Bewertung anhand der Discounted-Cashflow-Methode

Nach der Discounted-Cashflow-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von 10 Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Grundlage für die Ermittlung der Mieteinnahmen bilden die geltenden Mietverträge bzw. realistische Marktmieten innerhalb eines 10-Jahres-Zeitraums einschließlich einer Inflationsanpassung. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die objektspezifischen Diskontierungszinssätze sind marktgerecht, Leerstände werden individuell zeitlich zugeordnet und Instandhaltungskosten sind mit individuellen Planwerten eingestellt. Hieraus ergibt sich der Kapitalwert (Net Present Value) der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode (10 Jahre) wird ein Restwert (Residual Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die Einzahlungsüberschüsse der die ersten 10 Jahre überschreitenden Folgejahre mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wird ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den beizulegenden Zeitwert des Bewertungsobjekts.

Schätzungen bei der Bilanzierung latenter Steuern

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

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

Schätzungen bei der Abbildung von Eventualschulden

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

IV. Kapitalsteuerung

Das Eigenkapital umfasst Stammaktien, auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Kapitalrücklagen und alle sonstigen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Gewinnrücklagen sowie nicht beherrschende Anteile.

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

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

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

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

Angaben in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital	59.725	66.608
Bilanzsumme	151.907	178.708
Eigenkapitalquote	39,32 %	37,27 %
Flüssige Mittel	52.247	33.510

Bereinigt um die bilanzsummenerhöhenden Auswirkungen der Vollkonsolidierung von in mehrheitlichem Anteilsbesitz stehenden und zur Veräußerung gehaltenen Objektgesellschaften ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 44,3 Prozent (Vorjahr: 44,5 Prozent).

V. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss wird die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und folgende Unternehmen einbezogen, welche in Deutschland gegründet worden sind. Sofern nicht explizit

ein anderer Sitz genannt ist, ist der Sitz der Gesellschaft in Bergisch Gladbach.

Konsolidierte Tochterunternehmen	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2023	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2022
HAHN Fonds und Asset Management GmbH ¹	100,00	100,00
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	100,00	100,00
Spinus Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH ¹	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding II GmbH	100,00	100,00
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Parking GmbH	100,00	100,00
ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
Anthus Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00
Hahn Immobilien Projekt GmbH	96,85	96,85
Tadorna Grundbesitz Bergneustadt GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100,00	100,00
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	94,90	94,90
Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	0,00	94,99
Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG	100,00	97,00
Hahn SB-Warenhaus Lübbecke GmbH & Co. KG	66,94	65,08
Hahn SB-Warenhaus Diez GmbH & Co. KG	94,55	91,85
Hahn Pluswertfonds 180 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	100,00	0,00
Hahn Pluswertfonds 181 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	100,00	0,00
Hahn DIY Recklinghausen GmbH & Co. KG	100,00	0,00
Hahn DIY Idstein GmbH & Co. KG	100,00	0,00

¹ Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Assoziierte Unternehmen ,at equity' bewertet	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2023	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2022
Steguweit Brand Perspectives GmbH, Offenbach	33,34	33,34
Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG	49,90	49,90

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

	Unternehmen der Hahn Gruppe		Fonds-Objektgesellschaften		Gesamt
	Vollkonsolidiert	At equity	Vollkonsolidiert	At equity	
Stand 31.12.2022	14	1	7	1	23
Zugänge	0	0	4	0	4
Abgänge	0	0	1	0	1
Stand 31.12.2023	14	1	10	1	26

Vollkonsolidierung – Unternehmen der Hahn Gruppe und Immobilienfonds

Zugänge

Im Berichtsjahr erfolgten vier Zugänge von im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzern einzubeziehenden Unternehmen oder Objektgesellschaften. Es handelt sich hierbei um neu gegründete Vorratsgesellschaften mit dem Zweck zur Einbindung einer Immobilie, wie folgt:

- Hahn Pluswertfonds 180 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Pluswertfonds 181 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn DIY Recklinghausen GmbH & Co. KG
- Hahn DIY Idstein GmbH & Co. KG

Abgänge

Infolge des Beherrschungsverlustes wurden folgende Investmentgesellschaften im Geschäftsjahr 2023 entkonsolidiert:

- Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

Angaben zu konsolidierten strukturierten Unternehmen

Zum Bilanzstichtag haben weder die Muttergesellschaft noch ihre Tochtergesellschaften Finanzhilfen an konsolidierte strukturierte Unternehmen gewährt. Darüber hinaus sind keine Ereignisse oder Umstände bekannt, die dazu führen, dass die Hahn Gruppe einen Verlust erleiden könnte. Auch

beabsichtigt die Geschäftsführung nicht, einem konsolidierten strukturierten Unternehmen eine Finanzhilfe oder sonstige Hilfe zu gewähren.

Angaben zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen

Die Hahn Gruppe verwaltet Investmentvermögen, die als nicht konsolidierte strukturierte Unternehmen gelten. Es handelt sich um sechzehn (Vorjahr: fünfzehn) geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaften, vier geschlossene Spezial-Investmentkommanditgesellschaften sowie drei offene Spezial-Sondervermögen.

Publikums-Investmentkommanditgesellschaften

Die Anteile der Publikums-Investmentkommanditgesellschaften werden von privaten und (semi-) professionellen Anlegern gehalten. Gegenstand der Gesellschaften ist die Anlage ihrer Mittel in Immobilien 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 oder Mixed-Use-Immobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach der jeweiligen Laufzeit mit Gewinn wieder zu veräußern.

Spezial-Investmentkommanditgesellschaften

Die Anteile der Spezial-Investmentkommanditgesellschaften werden ausschließlich von professionellen und semiprofessionellen Anlegern gehalten. Gegenstand der Gesellschaften

ist die Anlage ihrer Mittel in Immobilien bzw. 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 oder Mixed-Use-Immobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach der Laufzeit Jahren mit Gewinn wieder zu veräußern.

Sondervermögen

Die Anteile am Sondervermögen werden ausschließlich von semiprofessionellen und professionellen Investoren gehalten. Gegenstand der Sondervermögen ist die Anlage ihrer Mittel in Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften und die Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie. Die Anlagestrategie ist darauf ausgerichtet, das von

den Anlegern investierte Eigenkapital direkt oder indirekt über Beteiligungsgesellschaften in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien oder Mixed-Use-Immobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach der jeweiligen Laufzeit mit Gewinn wieder zu veräußern.

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 bestehen folgende Bilanzposten sowie maximale Ausfallrisiken, welche im Zusammenhang mit den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen stehen:

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 bestehen folgende Bilanzposten sowie maximale Ausfallrisiken, welche im Zusammenhang mit den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen stehen:

Angaben in TEUR	Durchschnittliche Beteiligungshöhe	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen)	
		Buchwert	Höchstexponierung*	Buchwert	Höchstexponierung*
Publikums-InvKG	1,24 %	0	0	2.467	2.467
Spezial-InvKG	0,01 %	791	791	45	45
Sondervermögen	0,16 %	366	366	930	930
		1.157	1.157	3.442	3.442

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 bestehen folgende Bilanzposten sowie maximales Ausfallrisiken, welche im Zusammenhang mit den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen stehen:

Angaben in TEUR	Durchschnittliche Beteiligungshöhe	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen)	
		Buchwert	Höchstexponierung*	Buchwert	Höchstexponierung*
Publikums-InvKG	1,00 %	0	0	2.411	2.411
Spezial-InvKG	0,01 %	799	799	44	44
Sondervermögen	0,17 %	352	352	930	930
		1.151	1.151	3.384	3.384

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

Zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres sowie im Vorjahr, 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 Hilfe zu unterstützen.

Insgesamt weisen die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen zum Stichtag 31.12.2023 folgende Vermögen aus:

Angaben in TEUR	Brutto-Fondsvermögen			Netto-Fondsvermögen		
	Von	Bis	Gesamt	Von	Bis	Gesamt
Publikums-InvKG	14	57.030	458.988	-43	33.764	283.115
Spezial-InvKG	13.310	346.623	561.634	9.969	345.991	510.046
Sondervermögen	177.154	394.975	952.405	121.606	240.481	591.671
	190.478	798.628	1.973.027	131.532	620.236	1.384.832

Insgesamt weisen die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen zum Stichtag 31.12.2022 folgende Vermögen aus:

Angaben in TEUR	Brutto-Fondsvermögen			Netto-Fondsvermögen		
	Von	Bis	Gesamt	Von	Bis	Gesamt
Publikums-InvKG	162	57.192	419.834	144	33.607	262.366
Spezial-InvKG	13.055	350.315	577.977	9.683	349.695	526.610
Sondervermögen	185.359	399.489	977.909	116.043	245.157	605.768
	198.576	806.996	1.975.720	125.870	628.459	1.394.744

Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen

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

Angaben in %	Anteile der Hahn Gruppe		Nicht beherrschende Anteile	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00	20,00	20,00
HAHN-Immobilien Projekt GmbH	96,85	96,85	3,15	3,15

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristige Vermögenswerte	2.754	2.521	86	184
Kurzfristige Schulden	2.330	2.351	4	34
Kurzfristige Netto-Vermögenswerte	424	170	82	150
Langfristige Vermögenswerte	792	728	5.009	0
Langfristige Schulden	482	178	5.000	0
Langfristige Netto-Vermögenswerte	310	550	9	0
Netto-Vermögenswerte	734	720	91	150
Kumulierte nicht beherrschende Anteile	147	144	3	5

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2023	2022	2023	2022
Umsatzerlöse	7.116	6.564	0	0
Periodenergebnis	638	624	-60	-2
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	638	624	-60	-2
Auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallendes Ergebnis	128	125	-2	0
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteilseigner	125	110	0	0

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2023	2022	2023	2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.325	1.245	-89	-19
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-114	-309	-5.009	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-864	-777	5.000	0
Veränderung des Finanzmittelfonds	347	159	-98	-19

At Equity Bewertung

Assoziierte Unternehmen / Gemeinschaftsunternehmen

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten keine Zugänge der als assoziierten gehaltenen Unternehmen.

Abgänge

Im Berichtsjahr erfolgten keine Abgänge bei den als assoziierten gehaltenen Unternehmen.

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

Angaben in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Vermögenswerte und Schulden der assoziierten Unternehmen		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	12.989	16.288
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	2.209	3.392
Summe der langfristigen Schulden	4.367	4.532
Summe der kurzfristigen Schulden	945	1.888
Summe des Eigenkapitals	9.886	13.259
Anteil des Konzerns	33,34 % bis 49,9 %	33,34 % bis 49,9 %
Buchwert der Beteiligungen	5.112	6.199
Erlöse und Ergebnis der assoziierten Unternehmen		
Summe der Umsatzerlöse	5.132	4.944
Summe der Ergebnisse aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	1.614	1.787
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0
Summe des Gesamtergebnisses	1.614	1.787
Anteil des Konzerns	623	667

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

VI. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

[1] Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen

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

Angaben in TEUR	2023	2022
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien und der Vermittlung Gesellschaftsanteilen		
- Privatkundenbereich	26.550	64.039
- Institutioneller Bereich	0	1.070
Eigenkapitalbeschaffungsgebühren	1.372	2.308
Konzeptionsgebühren	1.540	2.363
Erlöse aus dem Verkauf von Minderheitsbeteiligungen an Immobilienfonds	968	891
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	30.430	70.671
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien und der Vermittlung und Gesellschaftsanteilen		
- Privatkundenbereich	-25.764	-60.139
- Institutioneller Bereich	0	0
Verkaufsprovisionen	-1.157	-1.970
Prospektierungskosten	-362	-608
Aufwand aus dem Verkauf von Minderheitsbeteiligungen an Immobilienfonds	-577	-740
Aufwendungen aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-27.860	-63.457
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen gesamt	2.570	7.214

Im Privatkundenbereich hat die Hahn Gruppe in 2023 den Immobilienfonds „Hahn Pluswertfonds 178“ erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH aufgelegte Immobilien-Investmentfonds investiert in ein Objekt, das sich in Voerde befindet und die EDEKA als Ankermieter aufweist.

Für die von der Hahn Gruppe für institutionelle Anleger konzipierten und verwalteten Investmentvermögen wurden im Berichtsjahr keine Objekte und somit auch kein Ankaufovermögen akquiriert. (Vorjahr: sechs Objekte mit einem Gesamtankaufsvolumen von rund 106 Mio. Euro). Die Gesamtakquisitionsgebühren belaufen sich auf 0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro).

[2] Umsatzerlöse aus Managementgebühren

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

Angaben in TEUR	2023	2022
Portfolio Management	8.981	8.448
Fonds Management	2.474	3.019
Asset Management	4.166	27.727
Property Management	11.621	11.662
Geschäftsführung	259	265
Finanzierungsvermittlung	269	316
	27.770	51.437

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

Die Erlöse aus Asset Management beinhalten die aus dem Neuabschluss oder der Verlängerung von Mietverträgen resultierenden Mietvermittlungsgebühren (2,9 Mio. Euro, Vorjahr: 4,3 Mio. Euro) sowie die aus dem Verkauf von Immobilien aus dem verwalteten Immobilienbestand resultierenden Verkaufsprovisionen (1,2 Mio. Euro, Vorjahr: 23,1 Mio. Euro). Ebenfalls beinhaltet dieser Posten auch die mit Revitalisierungen / Projektentwicklungen im Zusammenhang stehenden Erlöse (0,1 Mio. Euro, Vorjahr: 0,3 Mio. Euro). Auf Grund der Unregelmäßigkeit neu abzuschließender oder zu verlängernder Mietverträge sowie von Verkäufen kann dieser Posten Schwankungen im Jahresvergleich unterliegen.

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

[3] Sonstige Umsatzerlöse

Angaben in TEUR	2023	2022
Mieten	3.000	5.114
Übrige	52	146
	3.052	5.260

Die Mieterlöse resultieren aus den im Geschäftsjahr 2023 ganzjährig im Vorratsbestand befindlichen Objekten in Diez und Lübbecke sowie das bis Ende Juni gehaltene Objekt in Voerde. Den Mieterlösen stehen während der Haltephase anfallende Objektbetriebskosten sowie Objekt- und Anteilsfinanzierungskosten gegenüber.

[4] Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden

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

[5] Erträge aus Ausschüttungen

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

[6] Sonstige betriebliche Erträge

Der Posten beinhaltet vor allem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten (5,2 Mio. Euro, Vorjahr: 0,3 Mio. Euro), Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen (0,6 Mio. Euro; Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) sowie Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen an verwaltete Fonds (0,4 Mio. Euro, Vorjahr: 0,5 Mio. Euro).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden zudem die Erträge, die im Zusammenhang mit Sachbezügen aus der Kfz-Gestellung stehen, in den sonstigen betrieblichen Erträgen (0,6 Mio. Euro) ausgewiesen. Im Vorjahr wurden diese Erträge (ebenfalls 0,6 Mio. Euro) mit den in den Personalaufwendungen ausgewiesenen Sachzuwendungen verrechnet.

[7] Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen

Angaben in TEUR	2023	2022
Objektbetreuungskosten	1.462	1.194
Objektbetriebskosten	483	375
Gewährleistungen	388	8.692
Vermittlungsprovisionen	0	492
Übrige	183	50
	2.516	10.803

Die Objektbetreuungskosten resultieren aus von Dritten erbrachten Objektverwaltungsleistungen.

Die Objektbetriebskosten stehen im Zusammenhang mit den im Berichtsjahr (zeitweise) als Bestandsimmobilien gehaltenen Objekten in Voerde, Lübbecke und Diez.

Der Posten Gewährleistungen beinhaltet aus Managementleistungen resultierende rechtliche oder faktische Verpflichtungen sowie im Vorjahr erwartete Aufwendungen der Hahn Gruppe aus vertraglich zugesicherten Steuerausgleichszahlungen an Immobilienfonds.

[8] Wertminderungen von Vorratsimmobilien

Im Berichtsjahr wurden Wertminderungsaufwendungen auf Vorratsimmobilien in Höhe von 0,1 Mio. Euro erfasst (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro).

[9] Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2023	2022
Gehälter	16.593	19.367
Sozialabgaben	2.359	2.256
	18.952	21.623

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich 177 in Vollzeitkräften umgerechnete Mitarbeiter, inklusive Geschäftsführer und Vorstand, (Vorjahr: 176) im Konzern beschäftigt.

Im Berichtsjahr wurden Rentenversicherungsbeiträge in Höhe von 2.238 TEUR (Vorjahr: 2.103 TEUR) gezahlt; davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von 1.124 TEUR (Vorjahr: 1.056 TEUR) in den oben genannten Sozialabgaben enthalten.

Die im Rahmen des Erwerbs einer Tochtergesellschaft im Anteilskaufvertrag fixierte bedingte Gegenleistung, welche an die Erreichung von bestimmten Ergebniszielen gekoppelt ist, wird als laufender Personalaufwand berücksichtigt und beläuft sich im Berichtsjahr auf 84 TEUR (Vorjahr: 84 TEUR). Im Geschäftsjahr 2023 wurden Erträge, die im Zusammenhang mit Sachbezügen aus der Kfz-Gestellung stehen, in den sonstigen betrieblichen Erträgen (0,7 Mio. Euro) ausgewiesen. Im Vorjahr wurden diese Erträge (0,6 Mio. Euro) mit den in den Personalaufwendungen ausgewiesenen Sachzuwendungen verrechnet (siehe auch VI. [6]).

[10] Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Der Posten beinhaltet neben den linearen Abschreibungen auf Software, Gebäude sowie auf allgemeine Betriebs- und Geschäftsausstattung die Abschreibungen der fortgeführten Anschaffungskosten der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses übernommenen und aktivierten Managementverträge. Die Abschreibungen der identifizierten immateriellen Vermögenswerte belaufen sich auf 44 TEUR (Vorjahr: 44 TEUR). Außerplanmäßige Wertminderungen wurden im Berichtsjahr nicht erfasst (Vorjahr: 0 TEUR).

Planmäßige Abschreibungen auf aktivierte Nutzungsrechte an Grundstücken/Gebäuden und PKWs sind in Höhe von 786 TEUR (Vorjahr: 737 TEUR) in dem Posten enthalten.

[11] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2023	2022
Rechts- und Beratungskosten	1.493	2.247
EDV-Aufwendungen	978	791
KFZ-Kosten	484	513
Vertriebsaufwendungen	448	419
Versicherungen und Beiträge	390	417
Personalbeschaffung	405	258
Aufsichtsratsvergütung	321	321
Miet- und Leasingaufwendungen	303	232
Aus- und Weiterbildung, Fachliteratur	294	136
Nicht abziehbare Vorsteuer	418	613
Porto, Telefon und Bürobedarf	236	243
Reparaturen und Instandhaltungen	200	276
Energie- und sonstige Raumkosten	194	205
Reisekosten	135	100
Korrektur im Vorjahr abgerechneter Asset Managementgebühren	821	0
Übrige sonstige Aufwendungen	981	1.304
	8.101	8.075

Die übrigen sonstigen Aufwendungen enthalten u.a. Aufwendungen, die weiterbelastet wurden und denen demzufolge korrespondierende sonstige betriebliche Erträge gegenüberstehen (vgl. VI. [6]).

[12] Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen enthalten im Wesentlichen Zinsen aus zweckgebundenen Fremdkapitalien zum Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios an Fonds der Hahn Gruppe bzw. zur Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen (2,3 Mio. Euro, Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) und aus Objektfinanzierungen aus in der Haltephase befindlichen Immobilienfonds (0,7 Mio. Euro, Vorjahr: 1,0 Mio. Euro).

Aus Leasingverbindlichkeiten resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von 42 TEUR (Vorjahr: 55 TEUR) und aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten 42 TEUR (Vorjahr: 49 TEUR).

[13] Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten

Es handelt sich hierbei um Bewertungsänderungen der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte sowie Wertminderungen von Anteilen an assoziierten Unternehmen. Den Werterhöhungen von 482 TEUR (Vorjahr: 2.191 TEUR) stehen Wertminderungen von 861 TEUR (Vorjahr: 1.680 TEUR) gegenüber.

[14] 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	2023	2022
Tatsächlicher Steueraufwand	3.123	6.384
Latenter Steuerertrag (-) / Steueraufwand (+)	-1.137	2.562
	1.986	8.946

Der latente Steuerertrag des Berichtsjahres beinhaltet mit -733 TEUR Steuern auf die Veränderung von temporären Differenzen (Vorjahr: latenter Steueraufwand 2.657 TEUR) sowie einen latenten Steuerertrag aus der Veränderung von gewerbe- und körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von -404 TEUR (Vorjahr: latenter Steuerertrag -95 TEUR).

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

Angaben in TEUR	2023	2022
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6.614	24.085
Konzernsteuersatz in Prozent	31,93	31,93
Erwarteter Steueraufwand	2.088	7.690
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	-244	368
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	133	78
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	159	44
Gewerbesteuerliches Schachtelprivileg	47	-276
Steuerfreie Gewinnausschüttungen (§ 8b KStG, aus Einlagenkonto)	-339	53
Beteiligungsbewertung, Bewertung at equity (§ 8b KStG)	97	-158
Veräußerungsgewinne / -verluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	26	1.180
Unterlassene Aktivierung latenter Steuern auf steuerliche Verluste	19	1
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvorträge, für welche in Vorjahren kein Aktivposten angesetzt wurde	-16	-44
Abweichung gewerbesteuerlicher Hebesatz	12	9
Sonstige Effekte	4	1
Steueraufwand gemäß Konzern-Gesamtergebnisrechnung	1.986	8.946

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

VII. Erläuterungen zur Konzernbilanz

[15] Sachanlagen

Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Nutzungsrechte Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	Anlagen im Bau	Gesamt
Stand 01.01.2022						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	3.704	4.306	3.830	1.506	206	13.552
Kumulierte Abschreibung	-139	-3.337	-2.944	-982	0	-7.402
Buchwert	3.565	969	886	524	206	6.150
Stand 31.12.2022						
Zugänge	0	0	667	358	403	1.429
Abgänge	0	0	-7	0	-602	-609
Abschreibung	-104	-293	-229	-444	0	-1.070
Buchwert	3.461	676	1.317	438	8	5.900
Stand 01.01.2023						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	3.704	4.306	4.497	1.864	8	14.379
Kumulierte Abschreibung	-243	-3.630	-3.180	-1.426	0	-8.479
Buchwert	3.461	676	1.317	438	8	5.900
Stand 31.12.2023						
Zugänge	0	183	196	758	0	1.137
Abgänge	0	0	0	0	-8	-8
Abschreibung	-104	-294	-245	-492	0	-1.135
Buchwert	3.357	566	1.268	704	0	5.895

Die Grundstücke und Bauten beinhalten ausschließlich die in 2020 erworbene selbstgenutzte Büroimmobilie. Die Abschreibungen auf das Gebäude erfolgen linear über einen Zeitraum von 25 Jahre.

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

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

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

[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.

[17] Immaterielle Vermögenswerte

Angaben in TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert	Unbefristete Verträge	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	Geringwertige Wirtschaftsgüter	Gesamt
Stand 01.01.2022					
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	1.046	1.586	507	4.570
Kumulierte Abschreibung	0	-650	-1.402	-466	-2.518
Buchwert	1.431	396	104	41	1.972
Stand 31.12.2022					
Zugänge	0	0	327	37	346
Abgänge	0	0	-4	0	-4
Abschreibung	0	-44	-66	-33	-143
Buchwert	1.431	352	361	45	2.189
Stand 01.01.2023					
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	1.046	1.829	544	4.850
Kumulierte Abschreibung	0	-694	-1.468	-499	-2.661
Buchwert	1.431	352	361	45	2.189
Stand 31.12.2023					
Zugänge	0	0	77	41	118
Abgänge	0	0	0	0	0
Abschreibung	0	-44	-137	-39	-220
Buchwert	1.431	308	301	46	2.086

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

Der Buchwert der Rahmenverträge mit unbeschränkter Laufzeit betrug zum 31. Dezember 2023 nach planmäßiger Abschreibung 308 TEUR (Vorjahr: 352 TEUR). Außerplanmäßige Abschreibungen (z.B. infolge einer vorzeitigen Beendigung von Rahmenverträgen) waren im Berichtsjahr nicht erforderlich. Im Hinblick auf die bestehenden Verträge lag der jeweils erzielbare Betrag, welcher dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, oberhalb des Buchwertes. Bei der Schätzung des Nutzungswertes wurde analog zum Vorjahr ein Abzinsungssatz von 2,5 Prozent angesetzt. Gemäß den Rahmenverträgen ist während der Laufzeit mit einem Wachstumssatz von 0,0 Prozent zu rechnen.

Der beizulegende Zeitwert der bewerteten Rahmenverträge liegt bei 1.983 TEUR (Vorjahr: 1.718 TEUR). Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte der Rahmenverträge würden erst bei Annahme einer deutlichen Verkürzung der Restlaufzeit von zehn auf unter drei Jahre im Durchschnitt den Buchwert unterschreiten.

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

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

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mindestens einmal im Jahr auf Werthaltigkeit getestet und entsprechend angepasst. Der zum Bilanzstichtag gemäß IAS 36 durchgeführte Impairmenttest basiert auf den mittelfristigen Planwerten der übernommenen Unternehmensgruppe. Der dem Impairmenttest zugrunde liegende Detailplanungszeitraum beträgt 3 Jahre. Im Rahmen des Impairmenttests werden die Cashflows aus den am Bewertungsstichtag bestehenden Verwaltungsverträgen zugrunde gelegt, welche die zukünftige Ertragschancen und somit die Entwicklung des Geschäfts- oder Firmenwertes widerspiegeln. Im Vergleich zu den bei der Kaufpreisallokation herangezogenen Parameter haben sich zum Bilanzstichtag keine Verschlechterungen ergeben, so dass im Geschäftsjahr 2023 kein Wertberichtigungsbedarf auf den Geschäfts- oder Firmenwert erforderlich war.

[18] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Angaben in TEUR	Assoziierte Unternehmen 2023	Assoziierte Unternehmen 2022
Stand 01.01.	6.198	554
Zugänge	0	5.297
Gewinn at Equity	623	667
Verlust at Equity	0	0
Abgänge	0	0
Ausschüttungen	-600	-320
Wertminderungen	-1.109	0
Stand 31.12.	5.112	6.198

[19] Forderungen gegen nahestehende Personen, langfristig

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

[20] Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte

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

[21] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, langfristig

Angaben in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Beteiligungen	528	1.903
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	468	468
	996	2.371

[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 31.12.2023	Passive latente Steuern zum 31.12.2023	Aktive latente Steuern zum 31.12.2022	Passive latente Steuern zum 31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte				
Grundstücke und Bauten	0	148	0	152
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	68	0	70
Immaterielle Vermögenswerte	0	98	0	113
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	468	0	784
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	343	2.322	242	2.894
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorratsimmobilie	248	1.290	177	1.340
Gesellschaftsanteile	557	1.488	457	1.866
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	60	0	0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0
Langfristige Schulden				
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10	549	10	541
Kurzfristige Schulden				
Rückstellungen	0	0	0	0
Summe temporärer Differenzen	1.158	6.491	886	7.760
Verlustvorträge	207	0	611	0
Gesamt / Bilanzansatz	1.365	6.491	1.497	7.760

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 593 TEUR (Vorjahr: 1.845 TEUR) und auf Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 707 TEUR (Vorjahr: 1.983 TEUR) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.718 TEUR (Vorjahr: 3.955 TEUR) und Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.862 TEUR (Vorjahr: 4.130 TEUR).

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

[23] Vorratsimmobilien

Zum Stichtag befinden sich Einzelhandelsimmobilien in Diez und Lübbecke sowie ein für eine Projektentwicklung vorgesehenes Grundstück in Bergneustadt im Vorratsbestand. Ergebniswirksame Wertminderungen von Vorratsimmobilien wurden in der Berichtsperiode in Höhe von 0,1 Mio. Euro vorgenommen (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro).

[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 beherrschende Anteile handelt.

[25] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Angaben in TEUR	2023	2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	4.500	27.556
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.500	27.553

Zum 31. Dezember 2023 stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2023	2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nicht wertgemindert	4.500	27.553
davon nicht überfällig	4.500	27.553
davon überfällig	0	0

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Gebühren aus Managementleistungen gegenüber den von der Hahn Gruppe verwalteten Investmentvermögen.

[26] Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	2.503	2.451
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	2.503	2.451
Wertberichtigung auf Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	-2.451	-2.451
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	52	0

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

[27] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2023	2022
Forderungen gegen Fonds	742	856
Gezahlte Kautionen	66	82
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	248	231
Wertberichtigungen	-143	-143
	913	1.026

Die Forderungen gegen Fonds resultieren im Wesentlichen aus kurzfristigen Darlehensgewährungen und von der Hahn Gruppe abgeführte Umsatzsteuern für offene Sondervermögen.

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

[28] Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 52.247 TEUR (Vorjahr: 33.510 TEUR) beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten sowie geringfügige Kassenbestände.

Die liquiden Mittel beinhalten die zur Erfüllung der für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe geltenden aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen des § 25 KAGB (zum Stichtag 2.114 TEUR, Vorjahr: 1.901 TEUR).

[29] Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Im Vorjahr handelte es sich bei den hier im Posten ausgewiesenen Anteilen um Anteile an dem geschlossenen Immobilienfonds Hahn Fachmarktzentrum Fulda GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft wurde im Berichtsjahr aufgelöst und abgewickelt.

[30] Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt Euro 13.001.430. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Namen lautenden Stückaktien und ist voll eingezahlt. Dabei entsprechen die Aktienanteile ihrem Nennwert. Zum 31. Dezember 2023 und 2022 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 0,87 Euro.

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

Die Gewinnrücklagen betreffen neben den gesetzlichen ebenfalls die den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge. Die von der Hauptversammlung am 24. Mai 2023 beschlossene Dividendenzahlung in Höhe von 11.311 TEUR wurde unmittelbar nach der Hauptversammlung an die Aktionäre ausgezahlt.

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

[31] Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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

Angaben in TEUR	Art	Zinsbindung	Fälligkeit	Zinssatz	31.12.2023	31.12.2022
Langfristig	Darlehen	2025	2025	2,75 %	6.600	6.600
Kurzfristig	Geldmarktkredit	2025	2025	Variabel zzgl. Marge	920	2.716
Kurzfristig	Darlehen	2032	*	3,31 %	0	10.118
Kurzfristig	Darlehen	2036	*	2,51 %	5.878	6.107
Kurzfristig	Darlehen	2028	*	2,00 %	7.842	8.176
Kurzfristig	Darlehen	2026	*	Variabel zzgl. Marge	175	0
					21.415	33.717

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

Es stehen zum Stichtag fünf Kontokorrentlinien bei Banken in Höhe von insgesamt 10,4 Mio. Euro zur Verfügung. Über 8,2 Mio. Euro kann frei verfügt werden, 2,2 Mio. Euro sind zweckgebunden verwendbar zum Rückkauf von Fondsanteilen an eigens durch die Hahn Gruppe aufgelegten Investmentvermögen. Drei Linien können alternativ als Termin- bzw. Geldmarktkredit oder als Festdarlehen mit einer Verzinsung von EuroIBOR-Zinssätzen zzgl. einer Marge von 2,0 Prozent bis 2,5 Prozent in Anspruch genommen werden. Zum Stichtag werden aus der zweckgebundenen Linie Mittel in Höhe von 0,9 Mio. Euro in Anspruch genommen. Die Verzinsung erfolgt in Höhe des Dreimonats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 2,5 Prozent.

[32] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig

Angaben in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Darlehen	39.500	36.000
Leasingverpflichtungen	653	618
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe	1.083	1.889
Rentenverpflichtung aus Anteilerwerben	707	768
	41.943	39.275

Die Darlehen sind zweckgebunden und dienen dem Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios sowie der Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen. Die Darlehenslaufzeiten enden zwischen 2027 und 2032 (mit weiteren Verlängerungsoptionen). Die Zinsen bewegen sich in 2023 in einer Bandbreite zwischen 4,0 Prozent und 5,5 Prozent.

[33] Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe	1.579	2.270
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und assoziierten Unternehmen	172	0
	1.751	2.270

Die in 2023 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe betreffen die abgegrenzten und im Folgejahr fälligen Vorstandstantiemeansprüche aus den Jahren 2021 bis 2023 sowie Vergütungen der Aufsichtsräte.

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

[34] Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig
Erstvermietungsgarantie	200	0	0	0	200	0
Sonstige Rückstellungen	5.667	0	5.000	150	817	0
	5.867	0	5.000	150	1.017	0

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Vorjahr 2022 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig
Ausbauverpflichtungen	800	756	44	0	0	0
Belastender Vertrag	134	134	0	0	0	0
Erstvermietungsgarantie	200	0	0	0	200	0
Sonstige Rückstellungen	806	80	59	5.000	5.667	0
	1.940	970	103	5.000	5.867	0

Bei der Erstvermietungsgarantie handelt es sich um Verpflichtungen gegenüber einem von der Hahn Gruppe initiierten Immobilienfonds zur Übernahme von für die Erstvermietung notwendigen Ausbauskosten.

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

Der infolge der Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes werden im Finanzaufwand in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) erfasst.

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

Angaben in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Mit einer Fristigkeit von:		
bis 1 Jahr	1.017	5.867
1 bis 3 Jahre	0	0
über 3 Jahre	0	0
	1.017	5.867

[35] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Kaufpreisanpassung	4.835	4.900
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	2.149	2.900
Darlehen	1.500	0
Verbindlichkeiten aus Geschenkkarten	1.193	1.169
Ausstehende Eingangsberechnungen	675	775
Leasingverbindlichkeiten	667	560
Verbindlichkeiten für Jahresabschlussarbeiten	285	436
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	197	415
Übrige Verbindlichkeiten	705	741
	12.206	11.896

[36] Sonstige übrige Verbindlichkeiten

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 274 TEUR (Vorjahr: 1.843 TEUR).

VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Aus der operativen Geschäftstätigkeit resultierte in 2023 ein Mittelzufluss in Höhe von 29,1 Mio. Euro. Hierzu trugen vor allem die Vereinnahmung von zum Vorjahresstichtag ausgewiesener offener Einmalgebühren im Zusammenhang mit dem im Jahr 2022 erfolgten Verkauf eines Core-Investmentportfolios für den institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund und des Weiteren die Rückflüsse im Zusammenhang mit der Platzierung eines Privatkundenfonds bei.

Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit (1,7 Mio. Euro) resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Beteiligung.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (-12,1 Mio. Euro) beinhaltet im Wesentlichen die Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG sowie an andere nicht beherrschende Anteile und die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten.

Der Finanzmittelfonds, der sich um 18,7 Mio. Euro auf 52,2 Mio. Euro erhöhte, entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2023 sind zweckbestimmte Mittel aufgrund der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe zu erfüllenden Kapitalanforderungen gemäß § 25 KAGB in Höhe von 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) enthalten.

IX. SONSTIGE ANGABEN

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Hahn AG wird zu 61,13 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 beherrscht bzw. maßgeblich beeinflussten Unternehmen, die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Hahn AG sowie die assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

Transaktionen im Zusammenhang mit Anteilen an Immobilienfonds

Im Berichtsjahr hat die Hahn Gruppe sieben Beteiligungen an Immobilienfonds von Herrn Michael Hahn erworben. Die erworbenen prozentualen Beteiligungen beliefen sich auf 0,04 Prozent bis 1,00 Prozent, der Gesamtkaufpreis auf 201 TEUR.

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	
	2023	2022	2023	2022
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	7	14	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	8	2

Angaben in TEUR	Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2023	2022	2023	2022
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	370	400	2.662	4.160
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	172	168

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2023 und 2022 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

Bilanz		
Angaben in TEUR	2023	2022
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0

Gewinn- und Verlustrechnung		
Angaben in TEUR	2023	2022
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	623	667

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen und der Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Angaben in Abschnitt VII. [26] und [33].

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

Erhaltene und ausgereichte Darlehen

Mit Vertrag vom 19. März 2019 wurde Herrn Hahn ein Darlehen in Höhe von 430.000 Euro gewährt. Die Darlehensgewährung dient der Anteils- sowie Kapitalerhöhung an einem alternativen Investmentfonds mit Liegenschaft in Kleve im Interesse der Hahn Gruppe. Das Darlehen wurde im Januar 2021 und im Januar 2023 mit jeweils einem Teilbetrag von 30.000 Euro getilgt, wird mit 2 Prozent jährlich verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2029. Die Valuta beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2023 370.000 Euro.

Als Sicherheiten für das oben zweckgebundene Darlehen sind bzw. waren die jeweiligen Anteile an dem Immobilienfonds verpfändet.

Bürgschaften

Es wurden im Berichtsjahr keine Bürgschaften außerhalb des Konzerns begründet.

Sonstiges

Zwischen der Hahn AG und Frau Andrea Hahn besteht ein Mietvertrag vom 13. November 2023 zur Anmietung von Lagerflächen und Büroräumen in der Buddestraße 18-20 in Bergisch Gladbach. Das Mietverhältnis ist bis zum 31. Januar 2026 fest abgeschlossen. Die Hahn AG hat zweimal die Option, die Mietzeit um jeweils fünf Jahre zu verlängern. Die

Optionsausübung hat spätestens 13 Monate vor Ablauf der Mietzeit zu erfolgen. Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um drei Jahre, wenn es nicht innerhalb einer Frist von 12 Monaten vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH hat am 1. Juni 2019 mit der Michael Hahn Vertriebs GmbH eine Vertriebsvereinbarung geschlossen, die bei einer Vermittlung an einer Beteiligung an einem alternativen Investmentfonds zur Berechnung einer Vergütung berechtigt. Die Vereinbarung ist analog den Vertriebsvereinbarungen mit fremden Dritten Partnern abgeschlossen worden. Der Michael Hahn Vertriebs GmbH standen aus dieser Vereinbarung Vergütungen für 2023 in Höhe von TEUR 147 zu.

Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats

Angaben in TEUR*	2023	2022
Stefan Brendgen	75	75
Dr. Johannes Fritz	60	60
Felicitas Hamm	50	50
Jörg Kotzenbauer	50	50
Michael Hahn	50	50
	285	285

* die Auszahlung erfolgt jährlich nachschüssig

Feste Bezüge des Vorstands

Angaben in TEUR	2023	2022
Thomas Kuhlmann	494	464
Daniel Löhken	375	375
	869	839

Variable Bezüge des Vorstands

Angaben in TEUR*	2023	2022
Thomas Kuhlmann	290	1.920
Daniel Löhken	197	1.440
	487	3.360

* dargestellt sind die für das jeweilige Geschäftsjahr entstandenen Tantiemeansprüche, unabhängig von den Auszahlungszeitpunkten.

Die Vorstände haben für das Geschäftsjahr 2023 einen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse erreicht wurden. Der Anspruch entsteht bei Überschreitung eines Konzern-EBT von 4 Mio. Euro. Die Höhe der Tantieme unterliegt einer Staffelung, die zwischen 6 Prozent und 10 Prozent des erzielten Konzern-EBT liegt und auf einen Maximalbetrag begrenzt ist.

Die Tantiemeansprüche sind im Hinblick auf deren Fälligkeit zur Zahlung an die Erreichung von Ergebniszielen in Folgejahren gebunden (siehe hierzu VII. [33]).

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

2. Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2023 hat die Hahn Gruppe keine Sicherheiten für außerhalb des Konzerns bestehende fremde Verbindlichkeiten gewährt.

3. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

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

Der Konzern ist Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die Steuerung dieser Risiken obliegt dem Management des Konzerns. Das Management des Konzerns wird dabei von den Abteilungen Finanzierung und Rechnungswesen unterstützt, welche bei Fragen zu Finanzrisiken beraten und dem Konzern ein angemessenes Rahmenkonzept zur Steuerung von Finanzrisiken vorgeben. Die Abteilungen stellen sicher, dass die mit Finanzrisiken verbundenen Tätigkeiten

des Konzerns in Übereinstimmung mit den entsprechenden Richtlinien und Verfahren durchgeführt werden und dass Finanzrisiken entsprechend dieser Richtlinien und unter Berücksichtigung der Risikobereitschaft des Konzerns identifiziert, bewertet und gesteuert werden.

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

Marktrisiko

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

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

Die wesentlichen von der Hahn Gruppe gehaltenen Vermögenswerte beziehen sich weitgehend auf Anteile an Investmentvermögen, welche dem Marktrisiko der preisstabilen Immobilien ausgesetzt sind. Im Hinblick auf eine Sensitivitätsanalyse wird auf II.4.19 verwiesen.

Zinsrisiko

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

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

Sensitivität bezüglich des Zinssatzes

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

Währungsrisiko

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

Ausfallrisiko

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

Erkennbare Ausfallrisiken, die insbesondere für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, werden durch entsprechende Wertberichtigungen abgebildet.

Die Hahn Gruppe ist ebenfalls Fonds- und Portfoliomanager, so dass das Risiko eines Ausfalls überschaubar und auf Ebene der Gruppe unwesentlich ist.

Liquiditätsrisiko

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

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

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

Angaben in TEUR	bis 1 Jahr	1 Jahr bis 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Leasingverbindlichkeiten	703 (597)	673 (647)	0 (0)	1.376 (1.244)
Andere Finanzverbindlichkeiten	18.778 (49.257)	11.344 (23.479)	42.808 (594)	72.930 (73.330)
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	17.881 (19.429)	1.084 (1.889)	0 (0)	18.965 (21.318)
Gesamt	37.362 (69.283)	13.101 (26.015)	42.808 (594)	93.271 (95.892)

Bei Ausübung einer Verlängerungsoption nach Ablauf der festen Leasingvertragslaufzeit stellen sich die undiskontierten Zahlungen in Bezug auf die Leasingverpflichtungen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	bis 1 Jahr	1 Jahr bis 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Leasingverbindlichkeiten	706 (600)	1.039 (1.013)	999 (999)	2.744 (2.612)

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

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

Risikokonzentration

Risikokonzentrationen entstehen, wenn eine Reihe von Geschäftspartnern ähnliche Geschäftstätigkeiten oder Tätigkeiten in derselben Region betreiben oder wirtschaftliche Merkmale aufweisen, die dazu führen, dass sie bei Veränderungen der wirtschaftlichen oder politischen Lage oder anderer Bedingungen in gleicher Weise in ihrer Fähigkeit zur

Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen beeinträchtigt werden. Risikokonzentrationen weisen auf die relative Sensitivität des Konzernergebnisses gegenüber Entwicklungen in bestimmten Branchen hin.

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

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

4. Prüfungshonorare

Das im Geschäftsjahr 2023 durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar beträgt 235 TEUR (Vorjahr: 237 TEUR). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2023 232 TEUR (Vorjahr: 234 TEUR) und auf sonstige Leistungen 3 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR).

5. Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

IFRS 10 und IAS 28 Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture

Die Änderungen adressieren einen Konflikt zwischen den Vorschriften von IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures und IFRS 10 Konzernabschlüsse. Mit ihnen wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture das Ausmaß der Erfolgserfassung davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 darstellen.

Der Erstanwendungszeitpunkt der Änderungen wurde vom IASB zwischenzeitlich auf unbestimmte Zeit verschoben.

IAS 1 Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig und Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen

Die Änderungen an IAS 1 betreffen nur den Ausweis von Schulden als kurz- oder langfristig in der Bilanz und nicht die Höhe oder den Zeitpunkt der Erfassung von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen oder Aufwendungen oder die Informationen, die über diese Posten anzugeben sind. Die im Januar 2020 veröffentlichten Änderungen stellen klar, dass für die Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig ausschließlich auf bestehende substantielle Rechte am Abschlussstichtag, die Erfüllung um mindestens zwölf Monate aufschieben zu können, abzustellen ist. Die Klassifizierung erfolgt unabhängig von der Wahrscheinlichkeit, ob ein Unternehmen von seinem Recht auf Aufschiebung der Erfüllung Gebrauch machen wird oder nicht. Ist dieses Recht an die Einhaltung bestimmter Bedingungen geknüpft, ist von dem Bestehen eines solchen Rechts nur auszugehen, wenn diese Bedingungen am Abschlussstichtag auch tatsächlich eingehalten wurden. Gegenstand der Änderungen ist darüber hinaus die Einfügung einer Erläuterung des Kriteriums „Erfüllung“. „Erfüllung“ bezieht sich danach auf die Übertragung von Bargeld, Eigenkapitalinstrumenten sowie anderen Vermögenswerten oder Dienstleistungen an die Gegenpartei.

Im Oktober 2022 wurden weitere Änderungen an IAS 1 veröffentlicht. Durch diese Änderungen wird klargestellt, dass hinsichtlich der Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig nur solche Nebenbedingungen diese Klassifizierung beeinflussen, die ein Unternehmen am oder vor dem Abschlussstichtag erfüllen muss. Allerdings muss ein Unternehmen im Anhang Informationen offenlegen, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, das Risiko zu verstehen, dass langfristige Schulden mit Nebenbedingungen innerhalb von zwölf Monaten rückzahlbar werden könnten.

Die Änderungen sind erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen (retrospektive Anwendung).

IFRS 16 Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion

Die Änderungen beinhalten Vorgaben für die Folgebewertung bei Leasingverhältnissen im Rahmen eines Sale-and-Leaseback (SLB) für Verkäufer-Leasingnehmer. Demnach sind bei der Folgebewertung von Leasingverbindlichkeiten im Rahmen eines SLB die zu Laufzeitbeginn erwarteten Zahlungen so zu bestimmen, dass eine Gewinnrealisierung in Bezug auf das zurückbehaltenen Nutzungsrecht ausgeschlossen ist. In jeder Periode wird die Leasingverbindlichkeit um die jeweils zugrunde gelegten erwarteten Zahlungen reduziert und die Differenz zu den tatsächlichen Zahlungen erfolgswirksam erfasst.

Die Änderungen sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen.

IAS 7 und IFRS 7 Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Supplier Finance Arrangements)

Die Änderungen ergänzen IAS 7 Kapitalflussrechnungen um ein weiteres Angabe Ziel, zu dessen Erreichung ein Unternehmen Informationen über seine Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (so. Supplier Finance Arrangements) anzugeben hat, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, die Auswirkungen dieser Vereinbarungen auf die Verbindlichkeiten und Cashflows des Unternehmens zu beurteilen. Darüber hinaus wurde IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben geändert, um Finanzierungsvereinbarungen mit Lieferanten als Beispiel in die Anforderungen zur Angabe von Informationen hinsichtlich des Liquiditätsrisikos eines Unternehmens aufzunehmen. Der Begriff „Supplier Finance Arrangements“ wird nicht definiert. Stattdessen werden die Merkmale beschrieben, durch die solche Vereinbarungen gekennzeichnet sind. Um das Angabe Ziel zu erfüllen, hat ein Unternehmen die folgenden Angaben aggregiert für seine Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen offenzulegen:

- die Bedingungen der Vereinbarungen
- für Verbindlichkeiten, die Teil einer solchen Vereinbarung sind, deren Buchwert und den Bilanzposten, in dem diese ausgewiesen werden
- den Buchwert und Bilanzposten der Verbindlichkeiten, für die die Lieferanten bereits Zahlungen vom Finanzdienstleister erhalten haben
- die Bandbreite der Fälligkeitstermine sowohl für finanzielle Verbindlichkeiten, die Teil dieser Vereinbarungen sind, als auch für vergleichbare Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die nicht Teil solcher Vereinbarungen sind
- Informationen zum Liquiditätsrisiko

Die Änderungen, die spezifische Übergangserleichterungen für die erstmalige Anwendung enthalten, sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen. Ein EU-Endorsement ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erfolgt.

IAS 21 Fehlende Umtauschbarkeit einer Währung

Die Änderungen verpflichten ein Unternehmen zur Anwendung eines einheitlichen Ansatzes bei der Beurteilung, ob bei einer Währung fehlende Umtauschbarkeit vorliegt, und, sofern dies der Fall ist, bei der Bestimmung des zu verwendenden Wechselkurses und der erforderlichen Anhangangaben.

Die Änderungen sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2025 beginnen. Ein EU-Endorsement ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erfolgt.

Der Konzern untersucht derzeit die Auswirkungen dieser Änderungen.

6. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Stefan Brendgen, Mönchengladbach

– Vorsitzender des Aufsichtsrats –
Selbständiger Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender folgender Gesellschaft:
Instone Real Estate Group SE, Essen

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:
Mitglied im Verwaltungsrat der Adler Group S.A., Luxemburg, seit 22.06.2023

Dr. Johannes Fritz, Bad Soden am Taunus

– Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats –
Selbständiger Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender folgender Gesellschaft:
Drees & Sommer SE, Stuttgart

Mitglied des Aufsichtsrats folgender Gesellschaften:
ACATIS Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
Messer SE & Co KGaA, Sulzbach (Taunus)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:
Mitglied im Verwaltungsrat der Evoco AG, Zürich

Michael Hahn, Bergisch Gladbach

Geschäftsführer der HAHN-Holding GmbH, Michael Hahn Vertriebs GmbH,
Andrea Hahn Beteiligungs GmbH sowie Albatros Immobilien GmbH, jeweils Bergisch Gladbach

Jörg Kotzenbauer, Erlangen

Vorsitzender der Geschäftsführung der ZBI GmbH, Erlangen.

Aufsichtsratsvorsitzender folgender Gesellschaften:
ZBI Fondsmanagement GmbH, Erlangen

Felicitas Hamm, Köln

Diplom-Sozialpädagogin, Geschäftsführerin und Gesellschafterin der Joachim Loh Industrieanlagenvertriebs GmbH & Co. KG, Jülich

Vorstand

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf

Dipl.-Betriebswirt
– Vorstandsvorsitzender –

Daniel Löhken, Düsseldorf

Rechtsanwalt
– Mitglied des Vorstands –

7. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2023 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 18.592.684,94 Euro wie folgt zu verwenden:

Ein Teilbetrag in Höhe von 2.340.257,40 Euro wird zur Ausschüttung einer Dividende von 0,18 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre verwendet.

Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 16.252.427,54 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Bergisch Gladbach, 20. März 2024

Der Vorstand



Thomas Kuhlmann
– Vorsitzender –



Daniel Löhken
– Mitglied des Vorstands –

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG, BERGISCH GLADBACH

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 Prüfungsabschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, 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, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, den 20. März 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Martin Flür
Wirtschaftsprüfer

ppa. Denis Varosi
Wirtschaftsprüfer

KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES NACH HGB

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	25	0,0	66	0,1
Sachanlagen	1.184	1,3	1.224	1,5
Finanzanlagen	17.681	19,3	12.508	15,1
Vorräte	44	0,1	44	0,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	27.020	29,5	40.689	49,3
Liquide Mittel	45.604	49,7	27.934	33,8
Rechnungsabgrenzungsposten	124	0,1	100	0,1
Bilanzsumme	91.682	100,0	82.565	100,0

Passiva	31.12.2023		31.12.2022	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	43.257	47,2	47.833	57,9
Rückstellungen	4.791	5,2	7.883	9,6
Verbindlichkeiten	42.907	46,8	26.103	31,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	12	0,0
Passive latente Steuern	727	0,8	734	0,9
Bilanzsumme	91.682	100,0	82.565	100,0

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	2023	2022
Umsatzerlöse	2.507	2.407
Sonstige betriebliche Erträge	3.105	3.001
Gesamtleistung	5.612	5.408
Personalaufwand	-5.832	-8.558
Übrige Aufwendungen	-5.059	-6.266
EBITD	-5.279	-9.416
Abschreibungen	-268	-230
EBIT	-5.547	-9.646
Finanzergebnis	12.826	24.218
Ergebnis vor Steuern	7.279	14.572
Steuern	-544	-4.511
Ergebnis nach Steuern	6.735	10.060

Mehrjahresübersicht des Konzerns

	2023	2022	2021	2020	2019
Rohertag in Mio. €	38,0	57,9	38,9	35,9	36,5
EBIT in Mio. €	10,0	27,0	14,5	13,0	12,5
EBT in Mio. €	6,5	24,1	11,7	7,5	9,2
Konzernergebnis in Mio. €	4,5	15,1	7,6	4,5	5,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. €	29,1	13,6	-5,3	-8,0	16,8
Eigenkapitalquote in %	39,3	37,3	34,3	37,5	27,8
Assets under Management in Mrd. € (ohne RME)	2,9	3,3	3,2	3,1	3,0
Ergebnis je Aktie in €	0,35	1,16	0,58	0,35	0,42
Dividende je Aktie in €	0,18	0,87	0,23	0,23	0,23
Mitarbeiter Anzahl	177	176	168	160	156



Impressum

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

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: +49 (0) 2204 94 90-0
Telefax: +49 (0) 2204 94 90-119
info@hahnag.de