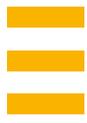


Geschäftsbericht 2021
HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

40 JAHRE  Hahn
Gruppe
Wertarbeit mit Immobilien

KONZERNLAGEBERICHT KONZERNABSCHLUSS

INHALT

- 4 Brief an die Aktionäre
- 6 Bericht des Aufsichtsrats
- 8 Konzernlagebericht 2021
- 28 Konzernabschluss 2021
- 29 Konzern-Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2021
- 30 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021
- 32 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 33 Konzernkapitalflussrechnung
- 34 Konzernanhang 2021
- 89 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 92 Kurzfassung des Einzelabschlusses nach HGB
- 93 Mehrjahresübersicht des Konzerns
- 94 Impressum

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Freunde und Partner unseres Unternehmens, die Hahn Gruppe hat 2021 ihre positive Geschäftsentwicklung trotz schwieriger Rahmenbedingungen erfolgreich fortsetzen können. Das verwaltete Immobilienvermögen ist im Geschäftsjahr nachhaltig gewachsen und unsere Immobilienfonds profitierten von einer weiterhin stabilen Mieternachfrage. Zugleich hat sich die Ertragslage des Konzerns gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert.

Neuinvestitionen im Fondsgeschäft

Im Neugeschäft mit Privatanlegern haben wir 2021 einen neuen Publikums-AIF aufgelegt und vollständig platziert. Der Pluswertfonds 177 Hahn City Markt Center Mönchengladbach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG investiert in eine Mixed-Use-Immobilie in Mönchengladbach. Das eingeworbene Eigenkapital belief sich auf 32 Mio. Euro. Der Immobilienfonds stellt mit einem Investitionsvolumen von 60,6 Mio. Euro den bisher volumenstärksten Publikums-AIF der Hahn Gruppe dar.

Im institutionellen Fondsgeschäft konnten wir planmäßig die großvolumigen Zeichnungszusagen des Vorjahres unter Berücksichtigung unserer strengen Anlagekriterien investieren. Für den offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II wurden drei Objekte in Wendelstein, Coburg und Krefeld und für den offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund IV zwei Objekte in Unterhaching und Köln erworben.

Ergänzend hat die Hahn Gruppe in ihrer Funktion als strategischer Partner für die Akquisition und das Asset Management von Handelsimmobilien den Erwerb des Krohnstieg Centers in Hamburg-Langenhorn durch ein institutionelles Sondervermögen begleitet. Das Volumen der insgesamt 2021 neu beurkundeten Immobilienankäufe für institutionelle Investmentvermögen belief sich auf rund 210 Mio. Euro.

Gute Performance der Investmentvermögen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir selektiv Marktchancen genutzt, um die Performance unserer Fondsvehikel durch strategisches Asset Management zu steigern. Neben einer Intensivierung der Vermietungstätigkeit wurden Verkaufsmöglichkeiten wahrgenommen, wenn Immobilienobjekte nicht mehr optimal zur jeweiligen Fondsstrategie passten. So konnten im Ergebnis, auf Basis einer konservativen Bewertungspolitik, bei vielen Investmentfonds sehr attraktive Renditen erzielt werden.

Die stetige Mieter- und Investorennachfrage sowie die nachhaltig positive Wertentwicklung unserer Fondsimmobilien bestätigen uns in unserem Investmentfokus. Die Ausrichtung auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien hat sich auch während der Pandemie bewährt. Unsere verwalteten Immobilienvermögen demonstrierten einmal mehr eine hohe Resilienz. Mit einer Vermietungsquote von über 98 Prozent, einer durchschnittlichen Mieteingangsquote von mehr als 99 Prozent sowie einer Vermietungsleistung von rund 126.000 m² (Vorjahr: 113.000 m²) verfügen wir über eine gute Basis für die Zukunft.

Steigerung der nachhaltigen Erträge

Die Umsätze aus Managementgebühren lagen im Geschäftsjahr 2021 um rund 7 Prozent über dem Vorjahr. Dies war insbesondere auf Zuwächse bei den wiederkehrenden Erlösen für das Portfolio-, Property und Center-Management zurückzuführen, welche einher gingen mit einem Anstieg des verwalteten Vermögens.



Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender

Wir sind wir für die Zukunft optimistisch, denn die Gewerbeimmobilienmärkte bieten unverändert gute Investmentchancen."

Das Konzernergebnis nach Steuern belief sich auf 7,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4,5 Mio. Euro). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,58 Euro (Vorjahr: 0,35 Euro). Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 nahm das Eigenkapital auf 55,4 Mio. Euro (Vorjahr: 50,9 Mio. Euro) zu. Aufgrund der höheren Bilanzsumme sank die Eigenkapitalquote auf 34,3 Prozent (Vorjahr: 37,4 Prozent). Der Hauptversammlung wird die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,29 Euro je Stückaktie (Vorjahr: 0,23 Euro) vorgeschlagen.

Gut aufgestellt für die Zukunft

Die weiterhin andauernde Pandemie sowie die im Februar begonnenen Kriegshandlungen in der Ukraine erhöhen aktuell die Prognoseunsicherheit. Dennoch sind wir für die Zukunft optimistisch, denn die Gewerbeimmobilienmärkte bieten unverändert gute Investmentchancen. Insbesondere für das Segment der Fach- und Lebensmittelmärkte ist mit einer weiterhin starken Nachfrage von Mietern und Immobilieninvestoren zu rechnen. Selbst bei leicht steigenden Zinsen ergeben sich sehr günstige Finanzierungsbedingungen, sodass Immobilieninvestitionen unter Chance-Risiko-Aspekten attraktiv bleiben sollten. Die regulierten Immobilienfonds der Hahn Gruppe bieten institutionellen Investoren und privaten Anlegern die Möglichkeit, diese Rahmenbedingungen zielgerichtet für sich zu nutzen.

Zuversichtlich sind wir darüber hinaus gestimmt, weil wir uns mit unserem ganzheitlichen Managementansatz gut aufgestellt wissen, um den Chancen und Herausforderungen dynamischer Märkte erfolgreich zu begegnen. Mit unserem fundiertem Immobilien- und Kapitalmarkt-Know-how, welches alle Stufen des Investmentprozesses abdeckt, verfügen wir über beste Voraussetzungen, um unsere führende Marktposition weiter zu festigen und auszubauen.

Am Ende dieses Erfolges steht unser Anspruch, für all unsere Stakeholder nachhaltige Werte zu schaffen – Aktionäre, Fondsanleger, Mieter, Geschäftspartner sowie Mitarbeitende und die Gesellschaft. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem Weg begleiten.

Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender

Daniel Löhken
Mitglied des Vorstands

Bergisch Gladbach im März 2022

BERICHT DES AUFSICHTSRATS DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 AN DIE HAUPTVERSAMMLUNG

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2021 war wie bereits das Vorjahr von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie geprägt. Dennoch haben wir das Ergebnis noch einmal gegenüber dem Vorjahr steigern können und den Wachstumskurs erfolgreich fortgesetzt. Als Aufsichtsrat haben wir uns den Gegebenheiten angepasst und Sitzungen zunehmend digital abgehalten. Wir freuen wir uns jedoch darauf, uns bald wieder öfter persönlich zu begegnen, so es die epidemische Lage zulässt.

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht und ihn beraten.

Der Vorstand hat uns regelmäßig in schriftlicher und mündlicher Form umfassend über alle relevanten Themen, insbesondere zur aktuellen Geschäftslage- sowie Ertrags- und Risikoentwicklung der Gesellschaft informiert. Bei zustimmungspflichtigen Vorgängen oder Geschäften haben wir als Aufsichtsrat die Beschlüsse nach intensiver Erörterung und eingehender Prüfung der Berichte und Beschlussvorlagen des Vorstands gefasst und waren in alle Entscheidungen, die für das Unternehmen von Bedeutung waren, unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Mit dem Vorstand stand ich auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats im persönlichen Kontakt und tauschte mich mit ihm über anstehende Themen zur Geschäftsentwicklung aus.

Im Berichtsjahr 2021 fanden insgesamt vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt, und zwar am 25. März., 27. Mai, 16. September sowie am 9. Dezember 2021, davon zwei Sitzungen in Form von Videokonferenzen. Im Anschluss an die Hauptversammlung am 25. März hielt der Aufsichtsrat seine konstituierende Sitzung ab, an der neben den physisch anwesenden Mitgliedern ein Mitglied des Aufsichtsrats per Video teilnahm. Darüber hinaus kam der Aufsichtsrat zu zwei außerordentlichen Sitzungen per Videokonferenz zusammen, und zwar am 11. Januar und 6. Juli 2021. Zwei Beschlussfassungen erfolgten im schriftlichen Umlaufverfahren am 19. Februar und 30. März 2021. Es nahmen jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats an diesen Sitzungen und Beschlussfassungen teil.

Das erste Halbjahr des Jahres 2021 war davon geprägt, eine Nachfolge für die vakante Stelle im Vorstand zu finden, nachdem das Vorstandsmandat von Herrn Jörn Burghardt am 2. Oktober 2020 endete und am 19. Februar 2021 die Beendigung seines Dienstvertrags beschlossen wurde. Es fand ein sorgfältiger Auswahlprozess statt, in dessen Rahmen sich der Aufsichtsrat, u. a. am 30. März 2021, mit mehreren aussichtsreichen Kandidaten befasste. Wir haben uns sehr gefreut, am Ende dieses Prozesses Herrn Daniel Löhken gewinnen zu können. Er wurde am 6. Juli 2021 mit Wirkung zum 1. Januar des laufenden Jahres zum neuen Mitglied des Vorstands bestellt. Wir sind davon überzeugt, mit Herrn Löhken gut aufgestellt zu sein, um unsere Marktposition als führender Investment Manager von Handels- und Mixed-Use-Immobilien weiter auszubauen.

In unseren ordentlichen Sitzungen befassten wir uns jeweils mit der aktuellen Geschäftsentwicklung, den Ergebnissen des vergangenen Quartals und deren Prognose auf das Jahresende hin. Der Vorstand erläuterte uns in diesem Zusammenhang die Abweichungen der Ergebnisse zur Planung und berichtete uns über die Vertriebsstände und die in Planung befindlichen Immobilienankäufe, entweder im Vorfeld einer Platzierung von Privatkundenfonds oder für Direktankäufe durch die einzelnen Fondsvehikel. Außerdem informierte er uns über die geplanten Objektverkäufe. Soweit Geschäfte zwischen der Gesellschaft bzw. ihren Tochterunternehmen einerseits und mit Organen bzw. der ihnen nahestehenden Personen andererseits beabsichtigt waren, stimmte der Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft solchen Transaktionen von Anteilen an Fondsgesellschaften unter Prüfung der Marktüblichkeit zu. Zu den Einzelheiten wird auf den Geschäftsbericht unter IX.1. verwiesen.

Im Zusammenhang mit Transaktionen von Immobilien oder Anteilen an Immobiliengesellschaften fasste der Aufsichtsrat im Speziellen folgende Beschlüsse nach vorheriger eingehender Erörterung der damit verbundenen Chancen und Risiken: In der außerordentlichen Sitzung am 11. Januar 2021 stimmte der Aufsichtsrat dem mehrheitlichen Erwerb der Anteile an einer externen Objektgesellschaft zu, in deren Eigentum das City Markt Center in Mönchengladbach stand. Diese Anteile

wurden später an Privatkunden im Rahmen eines Publikums-AIF vertrieben. Zu demselben Zweck genehmigte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 9. Dezember 2021 – nach einer Vorerörterung in seiner Sitzung am 16. September 2021 – den Erwerb eines Portfolios von drei Baumärkten. Unter Stimmenthaltung des Herrn Hahn stimmte der Aufsichtsrat in dieser Sitzung auch dem Verkauf von Anteilen an der Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG u. a. an zwei Gesellschaften zu, an denen Herr Hahn beteiligt ist.

Schließlich befasste sich der Aufsichtsrat mit folgenden Themen:

In der Bilanzsitzung am 25. März 2021 wurde der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahres- und Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht unter Teilnahme des Abschlussprüfers PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main (=“PwC“) erörtert und vom Aufsichtsrat gebilligt. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss, die Hauptversammlung 2021 aufgrund der weiterhin vorherrschenden Pandemie ohne physische Präsenz der Aktionäre durchzuführen und verabschiedete die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats zu den Gegenständen der Tagesordnung, insbesondere zu den Wahlvorschlägen für die im letzten Jahr durchgeführte Aufsichtsratswahl sowie einer Änderung der Satzung zur Anzahl der Vorstandsmitglieder.

Die bevorstehende Hauptversammlung war dann auch Thema in der Sitzung am 27. Mai 2021, in der sich der Aufsichtsrat über die turnusmäßigen Themen hinaus über den Start des Vertriebs des Pluswertfonds 177 und den Stand der Akquisitionen unterrichten ließ.

In seiner Sitzung am 9. Dezember 2021 legte der Aufsichtsrat die Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2021 fest und verabschiedete die Planung für das Folgejahr.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2021

PwC hat den jeweils zum 31. Dezember 2021 nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs (HGB) vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie den freiwillig nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und nach den ergänzend nach § 315 e 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellten Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Wir haben die Abschlussunterlagen und den Prüfbericht geprüft und in unserer Bilanzsitzung am 31. März 2022 darüber eingehend beraten. Der Abschlussprüfer nahm an dieser Sitzung teil, berichtete uns über seine wesentlichen Prüfungsergebnisse, erteilte ergänzende Auskünfte und beantwortete unsere Fragen. Nach Erörterung schlossen wir uns dem Ergebnis des Abschlussprüfers an und billigten die vom Vorstand aufgestellten Abschlüsse. Damit war der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 festgestellt.

Dem Vorschlag des Vorstands zur Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,29 Euro je Stückaktie, über die die Hauptversammlung zu beschließen hat, schloss sich der Aufsichtsrat an.

Abhängigkeitsbericht 2021

PwC hat den Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021 über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (= „Abhängigkeitsbericht“) geprüft und zu diesem Bericht folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Aufsichtsrat stimmte dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und erhob nach eigener Prüfung keine Einwände gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlussklärung des Vorstands.

Wechsel in den Gremien

Mit Beendigung der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 endeten die Aufsichtsratsmandate des Herrn Dr. Eckart John von Freyend und seines Stellvertreters Joachim Loh. Ihnen gebührt unser Dank für ihre langjährige sehr gute Arbeit in unserem Gremium. Herr Michael Hahn und meine Person wurden erneut in den Aufsichtsrat gewählt, während wir Frau Felicitas Hamm und Herrn Jörg Kotzenbauer erstmals als neue Mitglieder des Aufsichtsrats begrüßen durften. In der an die Hauptversammlung anschließenden konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat meine Person zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herrn Dr. Johannes Fritz zum stellvertretenden Vorsitzenden. Bis zur Handelsregister-Eintragung der Satzungsänderung zur Anzahl der Mitglieder des Vorstands, die am 1. Juni 2021 erfolgte, wurde Herr Hahn noch einmal zum Stellvertreter des fehlenden zweiten Mitglieds des Vorstands gemäß § 105 Abs. 2 AktG bestellt und war danach wieder im Aufsichtsrat aktiv.

Wir danken dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hahn Gruppe für ihr großes Engagement im letzten Jahr, welches erneut für sie durch die Pandemie stark belastet war. Ihr Einsatz hat maßgeblich zu dem guten Jahresergebnis beigetragen.

Für den Aufsichtsrat



Stefan Brendgen
Vorsitzender

Bergisch Gladbach, 31.03.2022

KONZERNLAGEBERICHT 2021

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 vier operative Tochtergesellschaften angesiedelt, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, die HAHN Fonds Invest 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 Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen oder offenen Publikums- und Spezial-AIF, das Portfolio- sowie das Risikomanagement zählen. Die DeWert hat im Jahr 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB erhalten. Mit Datum vom 26. Februar 2016 wurde die Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen durch die BaFin bestätigt.

Die Tochtergesellschaft HAHN Fonds und Asset Management GmbH, mit Sitz in Bergisch Gladbach, bündelt die Fonds- und 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.

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

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 Managererlösen darstellt. Durch den Ausbau der eigenen Beteiligungen eröffnet sich der Zugang für die Hahn Gruppe zu zusätzlichen Erlösen aus der Vermietung und der Wertoptimierung von Immobilien.

Das interne Steuerungssystem der Hahn Gruppe basiert auf Kennzahlen, die aus einer mehrjährigen, fortlaufend adjustierten Unternehmensplanung abgeleitet werden. Die Planung umfasst die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sowie nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Als wesentlicher 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

Die deutsche Wirtschaft ist 2021 auf den Wachstumspfad zurückgekehrt. Ungeachtet der andauernden Pandemie sowie verstärkt auftretender Liefer- und Materialengpässe konnte die Wirtschaftsleistung deutlich zulegen. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. 2020 war noch ein Rückgang von 4,9 Prozent zu verzeichnen. Die Wirtschaftsleistung lag somit Ende 2021 nur noch rund 2 Prozent unter dem Vorkrisenniveau vom Jahresende 2019.¹

Das Corona-Infektionsgeschehen hatte 2021 weiterhin starke Auswirkungen auf das Wirtschaftsleben. Die Einschränkungen fielen in Summe aber zumindest geringer aus als 2020. Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich gemäß Destatis preisbereinigt um 3,1 Prozent. Die Konsumausgaben des Staates legten sogar um 6,6 Prozent zu. Bei der Betrachtung der einzelnen Wirtschaftsbereiche ist das verarbeitende Gewerbe mit einem Anstieg von 4,4 Prozent hervorzuheben. Im Gegensatz dazu ging die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe nach ihrer starken Vorjahresentwicklung mit minus 0,4 Prozent leicht zurück.²

Der Arbeitsmarkt konnte 2021 eine deutliche Erholung einleiten. Gemäß Destatis waren in Deutschland Ende Dezember 2021 saisonbereinigt rund 45,3 Mio. Personen erwerbstätig. Im Dezember 2020 waren es noch rund 0,5 Mio. Erwerbstätige weniger.³ Laut der Bundesagentur für Arbeit verringerte sich die Arbeitslosenquote zum Dezember 2021 auf 5,1 Prozent (Vorjahr: 5,9 Prozent).⁴ Die gute Arbeitsmarktentwicklung sowie tendenziell steigende Löhne und Erwerbseinkommen führten zu einer Zunahme der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte um 1,8 Prozent.⁵ Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 3,1 Prozent.⁶

Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland verzeichneten gemäß Destatis 2021 einen realen Umsatzanstieg von 0,7 Prozent bzw. nominal 2,9 Prozent. Dies betraf allerdings nicht den Lebensmitteleinzelhandel, der nach coronabedingt überproportional starken Zuwächsen im Jahr 2020 in eine Konsolidierungsphase eingetreten ist. So gingen die Umsätze 2021 real um 1,1 Prozent zurück bzw. legten nominal um 0,8 Prozent zu. Da Lebensmittel- und Drogeriegeschäfte als systemrelevant eingestuft werden, durften sie durchgängig öffnen und waren unverändert vergleichsweise geringfügig von einschränkenden Corona-Schutzmaßnahmen betroffen.⁷

Im Non-Food-Einzelhandel lag das Umsatzwachstum bei real 2,0 Prozent bzw. nominal 3,6 Prozent. Insbesondere der Internet- und Versandhandel war mit einem Zuwachs von real 12,4 Prozent bzw. nominal 13,2 Prozent der Treiber dieser Entwicklung. Schwerer hatten es hingegen die stationären Händler. Die coronabedingten Schließungsanweisungen sowie die gegen Jahresende eingeführten 2G-Regeln gaben den Konsumenten verstärkt Anreize, online zu kaufen. Branchen wie Textilien und Bekleidung sowie Möbel und Einrichtungsgegenstände verzeichneten beispielsweise deutliche Umsatzrückgänge. Positiv entwickelten sich hingegen die Umsätze bei Apotheken und dem sonstigen Einzelhandel, zu dem beispielsweise Fahrräder und Bücher zählen.⁸

Der Einzelhandels-Vermietungsmarkt in Innenstadtlagen konnte sich gemäß den Berechnungen des Investmentmaklers JLL im Jahr 2021 positiv entwickeln. Mit einem Gesamtergebnis von 434.600 m² wurde der Vorjahreswert um rund 13 Prozent übertroffen. Erneut waren die Mieter aus dem Segment Gastronomie/Lebensmittel am aktivsten, gekennzeichnet durch Expansionsbestrebungen der großen deutschen Lebensmitteleinzelhändler. Auf den Plätzen zwei und drei der Vermietungsstatistik folgten die Segmente Textil bzw. Gesundheit/Beauty. Trotz der andauernden Pandemie war in den Top-9-Städten kein nennenswerter Anstieg der Verfügbarkeitsquote bei den Einzelhandelsflächen zu verzeichnen.⁹

1.2. Inländischer Immobilieninvestmentmarkt

Der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt verzeichnete 2021 gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE einen Rückgang des Investitionsvolumens um rund 22 Prozent auf 9,5 Mrd. Euro. Die Portfolioquote sowie der Marktanteil internationaler Käufer verringerten sich ebenfalls, letzterer von 58 Prozent auf 32 Prozent.¹⁰

Der Umsatzrückgang begründete sich laut CBRE im Ausbleiben von großvolumigen Anteils- und Unternehmensübernahmen, die zuvor das Jahr 2020 noch maßgeblich geprägt hatten. Demgegenüber war eine konstant hohe Nachfrage nach relativ kleinvolumigen Fach-, Bau- und Lebensmittelmärkten sowie lebensmittelgeankerten Objekten zu verzeichnen. Die hohe Nachfrage konnte allerdings nicht voll durch das Angebot abgedeckt werden.¹¹

Insgesamt entfielen laut CBRE rund 60 Prozent des Transaktionsvolumens bzw. 5,7 Mrd. Euro auf Fachmarktobjekte und Fachmarktzentren (Vorjahr: 52 Prozent). Hiervon waren 2,4 Mrd. Euro den Lebensmittelmärkten, beispielsweise Discounter, Super- und Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser, zuzuordnen. Auf innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lagen entfiel ein Transaktionsvolumen von knapp 1,9 Mrd. Euro bzw. ein Anteil von 20 Prozent (Vorjahr: 27 Prozent). Die weiteren Segmente Shopping-Center und Sonstiger Einzelhandel lagen mit jeweils rund 10 Prozent Marktanteil deutlich dahinter.¹²

Die Renditeentwicklung per Jahresende 2021 war gemäß CBRE in allen Einzelhandelssegmenten rückläufig. Bei Lebensmittelmärkten und Fachmarktzentren sanken die Spitzenrenditen auf jeweils 3,6 Prozent (Vorjahr: 4,8 Prozent bzw. 4,15 Prozent). Baumärkte gaben bei der Spitzenrendite um 0,8 Prozentpunkte auf 4,3 Prozent nach. Die Spitzenrenditen von Geschäftshäusern in den Hauptgeschäftsstraßen lagen im Durchschnitt der Top-7-Städte bei 3,19 Prozent (Vorjahr: 3,29 Prozent). Shopping-Center an A-Standorten wiesen zum Jahresende eine Spitzenrendite von 4,85 Prozent (Vorjahr: 5,0 Prozent) auf und an B-Standorten waren es 5,9 Prozent (Vorjahr: 6,0 Prozent).¹³

1.3. Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Wie die Ratingagentur Scope mitteilte, ging das prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIF 2021 von 839 Mio. Euro auf 764 Mio. Euro zurück. Dieses Volumen verteilte sich auf 24 geschlossene Publikums-AIF, die von der BaFin im abgelaufenen Jahr neu zugelassen wurden (Vorjahr: 32). Die aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Immobilien-Anteil am Emissionsvolumen belief sich auf rund 64 Prozent (Vorjahr: 70 Prozent). Die zweitstärkste Assetklasse waren Private-Equity-Fonds mit einem Anteil von rund 23 Prozent (Vorjahr: 23 Prozent).¹⁴

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2021 ihre indirekten Immobilieninvestments erneut deutlich ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 14,1 Mrd. Euro (Vorjahr: 10,5 Mrd. Euro). Das im Segment der offenen deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich zum Ende des Jahres 2021 auf insgesamt 153,5 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (133,6 Mrd. Euro) war dies ein deutlicher Zuwachs von 14,9 Prozent.¹⁵

¹ Destatis Pressemitteilung Nr. 39 vom 28. Januar 2022

² Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 14. Januar 2022

³ Destatis Pressemitteilung Nr. 44 vom 1. Februar 2022

⁴ Bundesagentur für Arbeit, Statistik Dezember 2021

⁵ Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 14. Januar 2022

⁶ Destatis Pressemitteilung Nr. 25 vom 19. Januar 2022

⁷ Destatis Pressemitteilung Nr. 43 vom 1. Februar 2022

⁸ Destatis Pressemitteilung Nr. 43 vom 1. Februar 2022

⁹ JLL Einzelhandelsmarktüberblick Januar 2022

¹⁰ CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

¹¹ CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

¹² CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

¹³ CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

¹⁴ Scope Marktstudie Alternative Investments vom 28. Januar 2022

¹⁵ Deutsche Bundesbank Investmentfondsstatistik vom 27. Januar 2022

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.1. Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

In 2021 konnte die Hahn Gruppe im Neugeschäftssegment Immobilienankäufe für institutionelle Investmentvermögen in einer Größenordnung von rund 210 Mio. Euro beurkunden. Rund 23 Mio. Euro stammen dabei aus dem eigenen Verwaltungsbestand, die von Dritten erworbenen Immobilien belaufen sich auf rund 187 Mio. Euro.

Für den in 2017 initiierten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II wurden drei Objekte in Wendelstein, Coburg und Krefeld und für den in 2020 aufgelegten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund IV zwei Objekte in Unterhaching und Köln erworben. Weiterhin hat die Hahn Gruppe in ihrer Funktion als strategischer Partner für die Akquisition und das Asset Management von Fachmarktzentren den Erwerb des Krohnstieg Centers in Hamburg-Langenhorn durch ein von der Ampega Investment GmbH verwaltetes Sondervermögen begleitet.

Das Neuinvestitionsziel für 2021 von 275 Mio. Euro wurde nicht ganz erreicht. Die zugesagten Mittel im institutionellen Bereich konnten aufgrund des schwierigen Transaktionsmarktes nicht planmäßig investiert werden.

Im Privatkundenbereich hat die Hahn Gruppe in 2021 das multifunktionale Immobilienensemble City Markt Center Mönchengladbach erworben, als neuer Publikums-AIF aufgelegt und bei Anlegern vollständig platziert. Der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH aufgelegte Immobilien-Investmentfonds weist ein Gesamtfondsvolumen von 59 Mio. Euro auf. Der Pluswertfonds 177 Hahn City Markt Center Mönchengladbach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG ist damit der volumenstärkste Publikums-AIF, den die Hahn Gruppe seit ihrem Bestehen aufgelegt hat. Weiterhin hat die Hahn Gruppe im Rahmen der Vermittlung eines Anteilshandelsgeschäfts an dem sich bereits in der Verwaltung der Hahn Gruppe befindlichen Privatkundenfonds mit Liegenschaft in Bad Sobernheim eine mehrheitliche Umplatzierung bei einem Fondsvolumen von rund 12 Mio. Euro durchgeführt.

In 2021 hat die Hahn Gruppe Eigenkapital in Höhe von rund 40 Mio. Euro (Vorjahr: 42 Mio. Euro) von vermögenden Privatanlegern eingeworben. Im Geschäft mit institutionellen Investoren erfolgte im Berichtsjahr keine Neuauflage eines Immobilienfonds und keine Einwerbung weiterer Eigenkapitalzusagen (Vorjahr: 371 Mio. Euro). Der Fokus lag in 2021 auf dem Aufbau von Immobilienvermögen in den Investmentvermögen, deren Investitionsziel noch nicht erreicht war, als Grundlage für den Abruf weiterer bereits zugesagter Eigenkapitalien. In 2022 ist die Auflage eines weiteren offenen Spezial-AIF und die Einwerbung von neuen Kapitalzusagen geplant.

Im Rahmen des Asset Managements erfolgte die Beurkundung von fünfzehn Immobilienobjektverkäufen in einem Gesamtvolumen von 277 Mio. Euro an Dritte, davon entfallen rund 173 Mio. Euro auf institutionelle Investmentvermögen und 104 Mio. Euro auf Privatkundenfonds. Außerdem wurde durch Neu- und Nachvermietungen sowie bauliche Maßnahmen eine gezielte Aufwertung des Immobilienbestands angestrebt. Diese Maßnahmen sichern langfristig stabile Ausschüttungen im verwalteten Investmentvermögen.

2.2. Ertragslage Konzern

in EUR	2021	2020
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	59.401.501	71.416.593
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-53.310.178	-64.521.356
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	6.091.323	6.895.237
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	24.277.326	22.683.843
Sonstige Umsatzerlöse	6.833.797	5.237.062
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	948.711	155.893
Erträge aus Ausschüttungen	1.758.963	1.815.645
Sonstige betriebliche Erträge	1.764.251	1.411.181
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-2.176.017	-2.315.486
Wertminderungen von Vorratsimmobilien	-576.645	0
Personalaufwand	-16.054.826	-14.770.871
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.406.668	-1.890.631
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.968.264	-6.273.587
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	14.491.951	12.948.285
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-420.054	-151.694
Finanzerträge	41.999	68.318
Finanzaufwendungen	-3.160.962	-3.019.370
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	781.458	-2.393.431
Ergebnis vor Ertragsteuern	11.734.392	7.452.108
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.140.893	-2.931.816
Periodenergebnis	7.593.499	4.520.293

Das Konzernergebnis nach Steuern beläuft sich für das Geschäftsjahr 2021 auf 7,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4,5 Mio. Euro). Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallen davon 7,5 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,57 Euro (Vorjahr: 0,35 Euro).

Aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen konnte im Geschäftsjahr 2021 ein Ergebnis von 6,1 Mio. Euro (Vorjahr: 6,9 Mio. Euro) erzielt werden. Maßgeblich zu dem Ergebnis trug die Auflage des geschlossenen Privatkundenfonds sowie die Vermittlung von Immobilienvermögen in einer Größenordnung von rund 210 Mio. Euro an durch die Hahn Gruppe verwaltete institutionelle Investmentvermögen bei.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren (24,3 Mio. Euro) lagen um 1,6 Mio. Euro über Vorjahresniveau. Während die Asset Managementenerlöse aus Neu- und Nachvermietungen sowie Objektverkäufen mit 4,9 Mio. Euro nur leicht über Vorjahresniveau (+ 0,1 Mio. Euro) liegen, erhöhten sich die Erlöse aus Portfolio/Fonds, Property und Center Managementleistungen gegenüber 2020 um 1,4 Mio. Euro auf 19,0 Mio. Euro. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich der Wegfall von Verwaltungsvergütungen infolge der 15 Objektverkäufe in 2021 lediglich zeitanteilig ausgewirkt hat und zum Teil für eine Übergangsphase durch Objektbetreuungsverträge kompensiert wird.

Der Anstieg der sonstigen Umsatzerlöse um 1,6 Mio. Euro auf 6,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus höheren Mieteinnahmen aus den sich im Berichtsjahr im Bestand der Hahn Gruppe befindlichen Objekte (+ 2,2 Mio. Euro auf 6,2 Mio. Euro). Die Mieterträge fallen während der Haltephase von Objekten an, die zum Vertrieb an ein institutionelles Investmentvermögen bestimmt sind oder im Rahmen eines Privatkundenfonds aufgelegt werden und unterliegen damit im Jahresvergleich Schwankungen. Analog dazu verhalten sich grundsätzlich die mit den Objekten im Zusammenhang stehenden Betriebs- sowie Immobilienfinanzierungskosten. Die unter dem Posten ausgewiesenen Projektentwicklungs-/Revitalisierungsgebühren verringerten sich um 0,7 Mio. Euro auf 0,5 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten Projektentwicklungsmaßnahmen an Liegenschaften in Mönchengladbach und Herford.

Die laufenden Ergebnisanteile aus den Beteiligungen an assoziierten Unternehmen liegen mit 0,9 Mio. Euro um 0,8 Mio. Euro über dem Vorjahr. Der Anstieg steht im Zusammenhang mit Objektverkäufen durch die in 2021 als assoziierte Unternehmen klassifizierten Immobiliengesellschaften mit Liegenschaften in Montabaur und Euskirchen.

Die Erträge aus Ausschüttungen belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 1,8 Mio. Euro. Ausschüttungseinmalträge im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien durch Objektgesellschaften, an denen die Hahn Gruppe beteiligt ist, belaufen sich in 2021 auf 0,7 Mio. Euro (Vorjahr

0,5 Mio. Euro). In Abhängigkeit der verfolgten Portfolio-Strategie und den dementsprechenden Transaktionen können die Erträge aus Ausschüttungen jährlich stärker variieren.

Der Personalaufwand beläuft sich auf 16,1 Mio. Euro (Vorjahr: 14,8 Mio. Euro). Der durchschnittliche in 2021 bei der Hahn Gruppe beschäftigte Mitarbeiterbestand beläuft sich auf 168 FTEs (Vorjahr 160 FTEs).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 7,0 Mio. Euro um 0,7 Mio. Euro über dem Vorjahr. Ursächlich hierfür sind vor allem höhere Instandhaltungsaufwendungen (+ 0,3 Mio. Euro) am Verwaltungsgebäude und Rechts- und Beratungskosten (+ 0,2 Mio. Euro).

Das Finanzergebnis, das Finanzerträge, Finanzaufwendungen und die Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten umfasst, verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,0 Mio. Euro auf -2,3 Mio. Euro. Während in 2020 Ergebnisbelastungen durch Wertänderungen von Anteilen an Immobilienfonds und Anteilen an assoziierten Unternehmen (per Saldo -2,4 Mio. Euro) zu Buche standen, konnte in 2021 ein positiver Wertänderungssaldo von + 0,8 Mio. Euro erzielt werden. Die maßgeblich zum negativen Finanzergebnis beitragenden Finanzaufwendungen (3,2 Mio. Euro) beinhalten vor allem Zinsen für Geschäftspartnerdarlehen, Zinsen aus Objektfinanzierungen während der Haltephase sowie Zinsen aus Leasingverbindlichkeiten.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 11,7 Mio. Euro (Vorjahr: 7,5 Mio. Euro) erzielt.

2.3. Ertragslage Segmente

2.3.1. Neugeschäft

Das Segment Neugeschäft bildet die Akquisition von Immobilienobjekten für institutionelle Investmentvermögen und die Platzierung von Privatkundenfonds ab.

Im Privatkundenbereich wurde ein neuer Publikums-AIF in 2021 aufgelegt und bei Anlegern vollständig platziert. Des Weiteren fand eine mehrheitliche Umplatzierung eines bereits durch die Hahn Gruppe verwalteten Privatkundenfonds statt. Die Fondsvolumina dieser beiden Privatkundenfonds belaufen sich auf insgesamt rund 71 Mio. Euro bei einem platzierten Eigenkapital von insgesamt 40 Mio. Euro.

Das Immobilien-Ankaufsvolumen für institutionelle Investmentvermögen betrug in 2021 rund 210 Mio. Euro, das Neuinvestitionsziel für 2021 275 Mio. Euro.

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 2021 auf 6,1 Mio. Euro (Vorjahr: 6,9 Mio. Euro).

Der Deckungsbeitrag vor Ertragsteuern im Segment Neugeschäft beträgt 4,1 Mio. Euro (Vorjahr: 5,1 Mio. Euro) und liegt damit innerhalb der im Geschäftsbericht 2020 avisierten Bandbreite von 4,0 bis 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, Asset und Center Management. Ein weiterer Wertschöpfungsanteil wird mit der Revitalisierung und Projektentwicklung von versorgungsorientierten Immobilien erzielt.

Zum 31. Dezember 2021 lag das von der Hahn Gruppe verwaltete Immobilienvermögen bei rund 3,1 Mrd. Euro.

In 2021 wurden Immobilienverkäufe mit einem Transaktionsvolumen von rund 277 Mio. Euro aus dem Verwaltungsbestand an Externe beurkundet. Zudem erfolgten Verkäufe von 23 Mio. Euro an von der Hahn Gruppe verwaltete Investmentvermögen.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren erhöhten sich von 22,7 Mio. Euro auf 24,3 Mio. Euro. Im Bereich der Revitalisierung/Projektentwicklung konnten zudem Umsätze in Höhe von 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro) erzielt werden.

Der Deckungsbeitrag vor Ertragsteuern im Segment Bestandsmanagement beläuft sich in 2021 auf rund 11,8 Mio. Euro (Vorjahr 14,0 Mio. Euro), womit das Segmentergebnis innerhalb der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite von 11,5 und 12,5 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 Interessenkongruenz 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 4,9 Mio. Euro und liegt damit oberhalb der Bandbreite der im Geschäftsbericht 2020 aufgestellten Prognose von 2,5 bis 3,5 Mio. Euro. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die in 2021 erzielten Ausschüttungseinmalträge und Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Objektverkäufen durch Immobiliengesellschaften, an denen die Hahn Gruppe beteiligt ist.

2.4. Finanz- und Vermögenslage

2.4.1. Finanzlage

in TEUR	2021	2020
Periodenergebnis	7.593	4.520
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	-5.335	-7.979
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	46	921
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.379	-3.700
Veränderung der liquiden Mittel	-9.668	-10.758
Stand des Finanzmittelfonds	24.985	34.653

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

Trotz eines positiven Periodenergebnisses von 7,6 Mio. Euro verzeichnete der Konzern im Geschäftsjahr einen negativen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 5,3 Mio. Euro. Ursächlich hierfür war vor allem der Erwerb von zwei Objekten, wodurch liquide Mittel in Höhe von rund 13,2 Mio. Euro gebunden wurden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (-4,4 Mio. Euro, Vorjahr: -3,7 Mio. Euro) beinhaltet im Wesentlichen die Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG sowie an andere nicht beherrschende Anteile sowie die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten.

Der Finanzmittelfonds, der sich um 9,7 Mio. Euro auf 25,0 Mio. Euro verringerte, entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2021 sind zweckbestimmte Mittel aufgrund der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe zu erfüllenden Kapitalanforderungen gemäß § 25 KAGB in Höhe von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro) enthalten.

Es stehen zum Stichtag acht Kontokorrentlinien bei Banken in Höhe von insgesamt 13,8 Mio. Euro mit einer Verzinsung von 2,5 bis 9,0 Prozent zur Verfügung. Über 9,7 Mio. Euro kann frei verfügt werden, 4,1 Mio. Euro sind zweckgebunden verwendbar zum Rückkauf von Fondsanteilen an eigens durch die Hahn Gruppe aufgelegten Investmentvermögen. Fünf Linien können alternativ als Termin- bzw. Geldmarktkredit oder als Festdarlehen mit einer Verzinsung von EURI-BOR-Zinssätzen zzgl. einer Marge von 1,45 Prozent bis 2,5 Prozent in Anspruch genommen werden. Zum Stichtag wird aus den bestehenden Linien ein Geldmarktkredit in Höhe von 24 TEUR in Anspruch genommen.

2.4.2. Vermögenslage

Zum Stichtag erhöhte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 25,6 Mio. Euro auf 161,6 Mio. Euro. Ursächlich hierfür ist der Ankauf mehrheitlicher Anteile an zwei Immobiliengesellschaften im Berichtszeitraum.

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.121	5,0	8.838	6,5
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0,4	591	0,4
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	22.239	13,8	22.741	16,7
Übrige langfristige Vermögenswerte	6.922	4,3	9.169	6,8
Vorräte und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	90.049	55,7	50.717	37,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.643	5,3	9.222	6,8
Flüssige Mittel	24.985	15,5	34.653	25,5
Bilanzsumme	161.550	100,0	135.931	100,0

Passiva	31.12.2021		31.12.2020	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	55.350	34,3	50.882	37,4
Langfristige Schulden	51.081	31,6	51.486	37,9
Kurzfristige Schulden	55.119	34,1	33.563	24,7
Bilanzsumme	161.550	100,0	135.931	100,0

Während sich die langfristigen Vermögenswerte um 3,5 Mio. Euro auf insgesamt 37,9 Mio. Euro verringerten, nahmen die kurzfristigen Vermögenswerte um 29,1 Mio. Euro auf 123,6 Mio. Euro zu. Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 21,5 Mio. Euro auf 55,1 Mio. Euro, das working capital beläuft sich somit zum Stichtag auf 68,6 Mio. Euro.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 belief sich das Eigenkapital auf 55,4 Mio. Euro (Vorjahr: 50,9 Mio. Euro). Dem in 2021 erwirtschafteten Konzernergebnis von 7,6 Mio. Euro stehen Dividendenausschüttung an Gesellschafter der Hahn AG sowie an nicht beherrschende Anteile in Höhe von insgesamt 3,1 Mio. Euro gegenüber. Bedingt durch die im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Bilanzsumme sank die Eigenkapitalquote auf 34,3 Prozent (Vorjahr: 37,4 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 erhöhte sich um 4,5 Mio. Euro auf 55,4 Mio. Euro. Bereinigt um die bilanzsummenerhöhenden Auswirkungen der Vollkonsolidierung von in mehrheitlichem Anteilsbesitz stehenden und zur Veräußerung gehaltenen Objektgesellschaften ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 43,9 Prozent (Vorjahr: 44,0 Prozent).

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

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	55.350	42,5	50.882	45,3
Langfristige Schulden	44.330	34,0	44.822	39,9
Kurzfristige Schulden	30.574	23,5	16.674	14,8
Finanzschulden gesamt	74.904	57,5	61.496	54,7
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	130.254	100,0	112.378	100,0
Liquide Mittel	24.985	19,2	34.653	30,8

2.5. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Hahn Gruppe setzte 2021 ihre positive Geschäftsentwicklung fort. Das verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich zum Jahresende 2021 auf rund 3,1 Mrd. Euro (31.12.2020: 3,0 Mrd. Euro).

Der Vorstand ist mit der Geschäftsentwicklung 2021 sehr zufrieden. Unsere verwalteten Immobilienvermögen haben sich in einem schwierigen Marktumfeld wiederholt als äußerst resilient erwiesen. Aufgrund unserer Ausrichtung auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien verzeichneten wir eine stabile Mieternachfrage und eine nachhaltig positive Wertentwicklung. Mit einer Vermietungsquote von über 98 Prozent, einer durchschnittlichen Mieteingangsquote von mehr als 99 Prozent sowie einer Vermietungsleistung von rund 126.000 m² (Vorjahr: 113.000 m²) verfügen wir über eine gute Basis für die Zukunft.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr nutzte die Hahn Gruppe erneut die Marktlage, um die Performance ihrer Fondsvehikel durch strategisches Asset Management zu verbessern. Neben einer Steigerung der Vermietungstätigkeit wurden verstärkt Verkaufschancen wahrgenommen, wenn Immobilienobjekte nicht mehr optimal zur jeweiligen Fondsstrategie passten. So konnten im institutionellen Fondsgeschäft trotz einer konservativen Bewertungspolitik teilweise zweistellige Total Returns für einzelne Fondsvehikel erzielt werden. Zugleich sind die Portfolios der Hahn-Immobilienfonds sehr gut aufgestellt, um weiterhin attraktive Renditen zu erzielen.

Im Neugeschäft mit Privatanlegern wurde 2021 mit dem Pluswertfonds 177 ein neuer Publikums-AIF aufgelegt und vollständig platziert. Der Immobilienfonds investiert in eine Mixed-Use-Immobilie in Mönchengladbach. Im Neugeschäft mit institutionellen Anlegern wurde 2021 planmäßig Zurückhaltung geübt, um die großvolumigen Zeichnungszusagen des Vorjahres unter Berücksichtigung der strengen Anlagekriterien zügig zu investieren. Entsprechend wurden Immobilienankäufe für institutionelle Investmentvermögen in einer Größenordnung von rund 210 Mio. Euro in 2021 beurkundet.

Das Konzernergebnis vor Steuern für 2021 liegt mit 11,7 Mio. Euro deutlich oberhalb der prognostizierten Bandbreite von 7,0 bis 8,0 Mio. Euro; dementsprechend ist der Vorstand mit dem Ergebnis sehr zufrieden.

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

III. Mitarbeiter

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

Um ein starkes Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit dem Unternehmen zu schaffen, verfügt die Hahn Gruppe über ein Unternehmensleitbild. 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 2021 waren durchschnittlich 168 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter im Konzern tätig (Vorjahr: 160 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter).

IV. Nachhaltigkeit

Der unternehmerische Erfolg der Hahn Gruppe basiert auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Mitarbeiter, Investoren und Mieter arbeiten wir kontinuierlich daran, Immobilienwerte zu schaffen, die Generationen überdauern und mit einem versorgungsorientierten Angebot wichtige Funktionen in deutschen Städten und Gemeinden erfüllen.

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.

Organisation

Im Jahr 2020 haben wir begonnen die entsprechenden organisatorischen Strukturen zu schaffen, um unser Streben nach mehr Nachhaltigkeit voranzutreiben. Ein interdisziplinär zusammengesetzter Nachhaltigkeitsausschuss verfolgt eine weitreichende und umfassende Integration von Nachhaltigkeitskriterien aus den Bereichen Environmental, Social und Governance (ESG) in unseren Unternehmensbereichen und Prozessen. Unser Nachhaltigkeitsansatz verfolgt eine langfristige Agenda mit maßvollen Zwischenzielen, die zu einer nachhaltigen Optimierung unseres Handelns sowie zu einer ganzheitlichen Verbesserung der ESG-Konformität unserer gemanagten Handelsimmobilien beitragen soll. Im Sinne der Transparenz und des Stakeholder-Dialogs dokumentieren wir die Ansätze und Fortschritte unserer nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten in einem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht.

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

Mit rund 140 Standorten und einer Mietfläche von rund 1,5 Mio. m² sind wir 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. So streben wir eine ganzheitliche Verringerung des CO₂-Fußabdrucks unseres Bestandsportfolios sowie die Förderung einer Kreislaufwirtschaft an. Initiierte Maßnahmen sollen zur Optimierung der Ressourcen- und Energieeffizienz innerhalb der Wertschöpfungskette unserer gemanagten Immobilien beitragen.

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 am Unternehmenssitz sowie 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, insbesondere der EU-Taxonomie. Hierzu zählt beispielsweise die Implementierung von Transparenz- und Reportinganforderungen sowie die Erarbeitung von ESG-orientierten Miet- und Dienstleistungsverträgen. 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 in einer guten Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der unverändert positiven Nachfragesituation in Bezug auf Handelsimmobilieninvestments zu profitieren. In diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Möglichkeiten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chancen- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen- und Risikomanagements kontrollieren und steuern wir fortlaufend das Erschließen neuer Ertragspotenziale, ohne durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien höhere Risiken einzugehen.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 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 2022 der Lageberichterstattung dargestellt.

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

1.4. Chancen durch neue Partnerschaften

Die zukünftige Ertragskraft der Hahn Gruppe basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Im Ausblick 2022 und in der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien für unsere Investmentvermögen unterstellt.

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

Die weltweite Ausbreitung von COVID-19 hat nach wie vor Auswirkungen auf die Hahn Gruppe. Der Geschäftsbetrieb der Hahn Gruppe konnte ohne bedeutende Einschränkungen jederzeit aufrechterhalten werden. Der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien ist bei Anlegern aus dem In- und Ausland unverändert sehr gefragt. Das Bevölkerungspotenzial, die Kaufkraft, aber auch der im vergangenen Jahr trotz Pandemie gestiegene Umsatz im Einzelhandel unterstreichen eindrücklich die Attraktivität des Marktes für Unternehmen und Investoren. Jedoch wurde die Selektivität der Investoren durch die Coronapandemie noch einmal verstärkt, was die aktuelle Entwicklung maßgeblich beeinflusst. So stehen auf der einen Seite vor allem Lebensmittelmärkte und lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien, die noch stärker in den Fokus des Transaktionsgeschehens rücken als zuvor. Inzwischen engagieren sich auch Investoren, die hier bisher nicht investiert waren. Trotz einer hohen Anzahl an Lebensmittelmärkten in Deutschland kann die noch einmal gestiegene Investorennachfrage bei weiter steigenden Preisen nicht vollständig bedient werden. Die Mieteingangsquoten der betreuten Fondsvermögen, die trotz der Pandemie durchgängig auf einem hohen Niveau lagen, zeigten in der zweiten Jahreshälfte 2021 nochmal eine Verbesserung und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei rund 99 Prozent. Auch haben sich die Zahlungseingangsquoten innerhalb des jeweiligen Fondsvermögens bzw. der Fondstypen angeglichen, d.h. es ist kein großer Unterschied mehr zwischen den klassischen Pluswertfonds (die traditionell vorwiegend im Bereich der SB-Warenhäuser und Baumärkte investiert sind und daher eine sehr hohe Mieteingangsquote aufweisen) und Fondsvermögen mit anderen Nutzungsarten (wie bspw. Textileinzelhandel oder Fitness, die stärker von den Auswirkungen der Pandemie betroffen waren) festzustellen. In Bezug auf die während der Pandemie nicht erfolgten Mietzahlungen arbeitet das Asset Management daran, mit den einzelnen Mietern individuelle, außergerichtliche und im Interesse einer langfristigen Fortsetzung von Mietverhältnissen partnerschaftliche Lösungen zu finden.

Am 24. Februar 2022 startete Russland einen Krieg gegen die Ukraine, nach dem seit Wochen diplomatische Verhandlungen auf Hochtouren liefen, um eine weitere Eskalation und einen neuerlichen Ausbruch eines Krieges zu verhindern. Mit der jüngsten Anerkennung der Separatistengebiete Donezk und Luhansk als unabhängige Staaten und der beginnenden Militäroffensive in der Ukraine hat der russische Präsident Putin die diplomatischen Bemühungen abgebrochen und einen Angriffskrieg auf das Land begonnen. Die Weltgemeinschaft ist entsetzt angesichts des Angriffskriegs

auf ein souveränes Land, verurteilt das Vorgehen Putins und die eklatante Verletzung des Völkerrechts aufs schärfste und hat harte Sanktionen gegen Russland beschlossen. Was die Reichweite des aktuellen Konflikts anbelangt, reicht diese weit über die Problematik um die Ukraine hinaus. Es geht im aktuellen Konflikt zwar vordergründig um die Ukraine, aber letztlich geht es um die Neuordnung Europas, wenn nicht sogar der Welt. Ein Krieg in der Ukraine könnte unter Umständen auch eine Ausweitung auf NATO-Staaten zur Folge haben. Eine direkte militärische Unterstützung für die Ukraine seitens der NATO gilt unterdessen weiter als ausgeschlossen. Darüber hinaus darf aber auch die Gefahr nicht außer Acht gelassen werden, dass die NATO auch ohne ein direktes militärisches Eingreifen in den Krieg hineingezogen werden könnte. Mit seinen die Ukraine unterstützenden Maßnahmen könnte die NATO, der Westen früher oder später zur Kriegspartei werden.

Auf Basis aktueller Einschätzungen geht der Vorstand davon aus, dass dieser Krieg neben möglicherweise gravierenden, derzeit noch nicht abschätzbaren Folgen für die Geo-, Sicherheits-, Wirtschafts- und Finanzpolitik keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, da in den verwalteten Anlageprodukten weder russische Staatsbürger investiert sind noch Finanzierungen bei russischen Banken aufgenommen wurden oder Konten bei russischen Banken unterhalten werden. Kommt es auf Grund einer Ausweitung des Russland – Ukraine Kriegs auch auf andere europäische oder NATO-Staaten zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der Hahn Gruppe negativ beeinflussen.

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

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. Fondstrans-

aktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten und somit den Erwerb und die Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken. 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 Bank-einlagen besteht das Risiko, dass bei Ausfall der Banken Einlagen nicht, nicht vollständig oder nur mit Verzögerung zurückgezahlt werden können. Diesem Risiko begegnet die Hahn Gruppe dadurch, dass Einlagen nur bei sorgfältig ausgewählten öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten erfolgen oder bei Genossenschaftsbanken, die der amtlich anerkannten BVR Institutssicherung GmbH und der zusätzlichen freiwilligen Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) angeschlossen sind. Des Weiteren erfolgt ein fortlaufendes Monitoring der Bankenratings.

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

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 Abschlussstellung 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

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 dieser Krieg neben möglicherweise gravierenden, derzeit noch nicht abschätzbaren Folgen für die Geo-, Sicherheits-, Wirtschafts- und Finanzpolitik keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, da in den verwalteten Anlageprodukten weder russische Staatsbürger investiert sind noch Finanzierungen bei russischen Banken aufgenommen wurden oder Konten bei russischen Banken unterhalten werden.

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. 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.

3. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

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

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

4. Prognosebericht

Wir gehen bei unseren Prognosen von dem Szenario aus, das in den nachfolgend dargestellten Konjunkturberichten dargestellt ist. Des Weiteren gehen wir davon aus, dass sich die pandemische Lage gegenüber dem jetzigen Zustand und der Russland-Ukraine-Konflikt nicht weiter verschärfen. Kommt es pandemiebedingt, auf Grund einer Ausweitung des Russland-Ukraine-Krieges 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.

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2022 mit einem realen Wirtschaftswachstum von 3,6 Prozent, wohingegen das DIW ein Wachstum von 3,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr prognostiziert.¹⁶ Anhaltende Probleme im internationalen Lieferverkehr, die noch nicht beendete Corona-Pandemie und der Russland-Ukraine-Konflikt werden in diesem Zusammenhang als schwer einschätzbare Belastungsfaktoren genannt, die das Eintreten der Prognose beeinträchtigen könnten.¹⁷

Beim Arbeitsmarkt sollte sich die Erholung gemäß Einschätzung der Bundesregierung weiter fortsetzen. Das Vorkrisenniveau der Erwerbstätigkeit vom vierten Quartal 2019 dürfte unter diesen Voraussetzungen Mitte des Jahres 2022 wieder erreicht werden.¹⁸ Für den deutschen Einzelhandel erwartet der HDE einen Umsatzanstieg von nominal 3 Prozent.¹⁹

Die weltweit gute Konjunktorentwicklung wird allerdings von einer steigenden Inflationsrate begleitet. Die Prognose des Jahreswirtschaftsberichts für 2022 beläuft sich auf 3,3 Prozent. Nachdem die amerikanische Notenbank bereits Zinserhöhungen angekündigt hat, schloss die EZB im Februar 2022 ebenfalls Zinserhöhungen noch in diesem Jahr nicht mehr gänzlich aus, so dass gegenüber 2021 mit voraussichtlich moderat steigenden Finanzierungskosten zu rechnen ist.²⁰

Für die Gewerbe-Immobilieninvestmentmärkte sind die Vorzeichen für 2022 günstig. Die Investitionsbereitschaft der Anleger ist weiterhin hoch. Für das Segment der Fach- und Lebensmittelmärkte rechnen die Experten des Investmentmaklers CBRE mit einer Fortsetzung der Renditekompression und einer äußerst starken Nachfrage.²¹ Die Investmentexperten von BNP Paribas erwarten 2022 selbst bei leicht steigenden Zinsen immer noch sehr günstige Finanzierungsbedingungen, sodass Immobilieninvestitionen unter Chance-Risiko-Aspekten weiterhin attraktiv bleiben sollten.²²

4.1. Segment Neugeschäft

Im Segment Neugeschäft rechnet die Hahn Gruppe in 2022 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 270 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird durch externe anzubindende Objekte erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt der Vorstand der Hahn AG, einen Publikums-AIF mit einem Fondsvolumen von mindestens 50 Mio. Euro neu aufzulegen und zu platzieren. Darüber hinaus ist ein privates Anteilshandelsgeschäft geplant, durch das die Hahn Gruppe die Mehrheit der Anteile an einer Immobilienobjektgesellschaft veräußert.

Für das Jahr 2022 wird auf Basis dieser Annahmen ein Deckungsbeitrag vor Steuern im Neugeschäftssegment zwischen 5,0 und 6,0 Mio. Euro erwartet.

4.2. Segment Bestandsmanagement

Der in der Vergangenheit erreichte kontinuierliche Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens ist die Basis für einen Anstieg der wiederkehrenden und einmaligen Managementerträge. 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 2022 in diesem Segment mit einem Deckungsbeitrag vor Steuern in einer Bandbreite zwischen 14,0 und 15,0 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 2022 zwischen 3,0 und 4,0 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 ein Ergebnis vor Steuern in einer Bandbreite zwischen 11,0 und 12,0 Mio. Euro. Sollte der Transaktionsmarkt einen Ausbau des Fondsgeschäftes 2022 durch Immobilieninvestitionen in einer Größenordnung von mehr als 300 Mio. Euro nicht möglich machen, und somit eine Erzielung der zur Ergebniserreichung 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, 25. März 2022

Der Vorstand



Thomas Kuhlmann
– Vorstandsvorsitzender –



Daniel Löhken
– Mitglied des Vorstands –

¹⁴ Scope Marktstudie Alternative Investments vom 28. Januar 2022

¹⁵ Deutsche Bundesbank Investmentfondsstatistik vom 27. Januar 2022

¹⁶ De.Statista, 28. Februar 2022

¹⁷ Jahreswirtschaftsbericht 2022 der Bundesregierung, Januar 2022

¹⁸ Jahreswirtschaftsbericht 2022 der Bundesregierung, Januar 2022

¹⁹ Handelsverband Deutschland (HDE) Prognose 2022, Pressemitteilung vom 1. Februar 2022

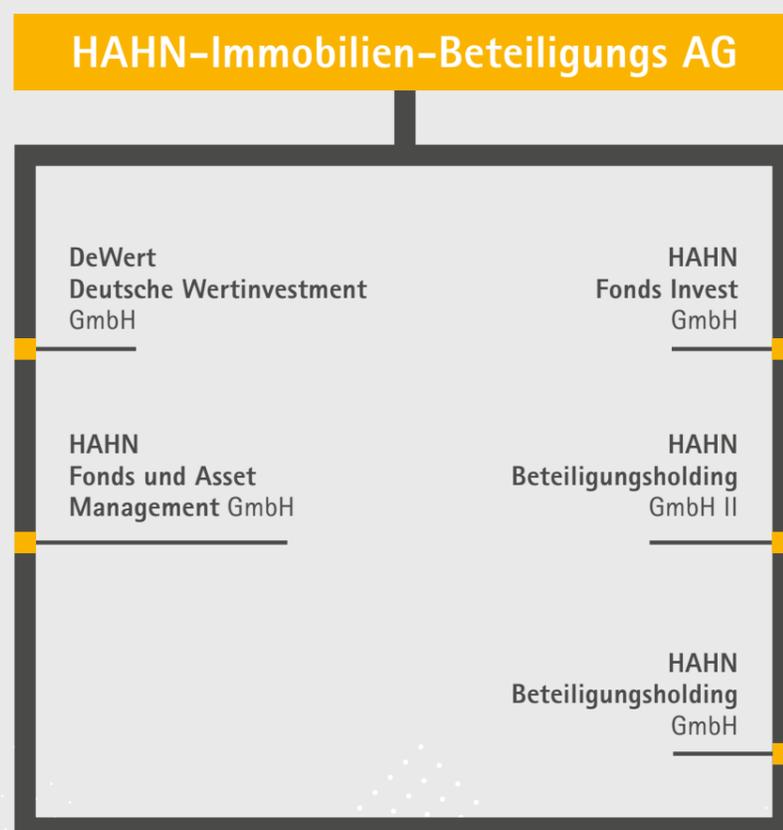
²⁰ Spiegel Online, EZB tastet sich in Richtung Zinserhöhung, 3. Februar 2022

²¹ CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

²² BNP Paribas Real Estate Investmentmarkt Deutschland Q4 2021

KONZERNABSCHLUSS 2021

Konzernstruktur



Konzern-Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2021

Angaben in EUR	2021	2020	Anhang
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	59.401.501	71.416.593	
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-53.310.178	-64.521.356	
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	6.091.323	6.895.237	[1]
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	24.277.326	22.683.843	[2]
Sonstige Umsatzerlöse	6.833.797	5.237.062	[3]
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	948.711	155.893	[4]
Erträge aus Ausschüttungen	1.758.963	1.815.645	[5]
Sonstige betriebliche Erträge	1.764.251	1.411.181	[6]
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-2.176.017	-2.315.486	[7]
Wertminderungen von Vorratsimmobilien	-576.645	0	[8]
Personalaufwand	-16.054.826	-14.770.871	[9]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.406.668	-1.890.631	[10]
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.968.264	-6.273.587	[11]
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	14.491.951	12.948.285	
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-420.054	-151.694	
Finanzerträge	41.999	68.318	
Finanzaufwendungen	-3.160.962	-3.019.370	[12]
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	781.458	-2.393.431	[13]
Ergebnis vor Ertragsteuern	11.734.392	7.452.108	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.140.893	-2.931.816	[14]
Periodenergebnis	7.593.499	4.520.293	
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens	7.460.542	4.418.466	
Nicht beherrschende Anteile	132.957	101.827	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	0	0	
Gesamtergebnis	7.593.499	4.520.293	
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens	7.460.542	4.418.466	
Nicht beherrschende Anteile	132.957	101.827	

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021

Angaben in EUR

Aktiva	31.12.2021	31.12.2020	Anhang
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	6.149.279	6.684.990	[15]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	590.700	590.700	[16]
Immaterielle Vermögenswerte	1.971.735	2.152.786	[17]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	554.141	1.868.390	[18]
Forderungen gegen nahestehende Personen	1.480.000	2.125.640	[19]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	22.238.782	22.741.497	[20]
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.350.466	2.743.019	[21]
Latente Steueransprüche	2.538.253	2.431.922	[22]
	37.873.356	41.338.945	
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte und zu Vertriebszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	78.079.963	40.108.456	[23]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	10.762.221	10.346.575	[24]
Geleistete Anzahlungen auf erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.090.922	0	
	89.933.106	50.455.031	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.292.935	6.171.598	[25]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	23.604	23.968	[26]
Forderungen aus Ertragsteuern	180.417	434.900	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.481.191	2.399.603	[27]
Sonstige übrige Vermögenswerte	665.059	191.187	
	8.643.206	9.221.256	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.985.050	34.653.217	[28]
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	115.438	262.211	[29]
	123.676.800	94.591.715	
Bilanzsumme	161.550.156	135.930.660	

Angaben in EUR

Passiva	31.12.2021	31.12.2020	Anhang
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430	
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622	
Gewinnrücklagen	33.932.875	29.462.662	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	55.215.927	50.745.714	
Nicht beherrschende Anteile	133.803	136.624	
	55.349.730	50.882.338	
Fremdkapital			
Langfristige Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.600.000	6.600.000	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	38.241.552	38.559.546	[32]
Latente Steuerverbindlichkeiten	6.239.080	6.325.779	[22]
	51.080.632	51.485.325	
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	749.036	646.024	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	1.096.806	983.969	[33]
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	5.027.247	1.649.786	
Rückstellungen	1.939.775	2.255.189	[34]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.896.111	15.899.626	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	12.304.884	7.255.600	[35]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	2.903.875	3.341.790	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	1.202.060	1.531.013	[36]
	55.119.794	33.562.997	
	106.200.426	85.048.322	
Bilanzsumme	161.550.156	135.930.660	

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Stand 1. Januar 2020	13.001	8.282	682	27.291	27.973	49.256	294	49.550
Periodenergebnis	0	0	0	4.418	4.418	4.418	102	4.520
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0	4.418	4.418	4.418	102	4.520
Umbuchung	0	0	0	-53	-53	-53	53	0
Dividendenausschüttungen	0	0	0	-2.990	-2.990	-2.990	-161	-3.151
Auf-/Abstockung einer Mehrheitsbeteiligung	0	0	0	115	115	115	-152	-37
Stand 31. Dezember 2020	13.001	8.282	682	28.781	29.463	50.746	137	50.883

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Stand 1. Januar 2021	13.001	8.282	682	28.781	29.463	50.746	137	50.883
Periodenergebnis	0	0	0	7.460	7.460	7.460	133	7.593
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0	7.460	7.460	7.460	133	7.593
Dividendenausschüttungen	0	0	0	-2.990	-2.990	-2.990	-136	-3.126
Stand 31. Dezember 2021	13.001	8.282	682	33.251	33.933	55.216	134	55.350

Konzernkapitalflussrechnung*

Angaben in TEUR	2021	2020
Periodenergebnis	7.593	4.520
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses auf die Netto-Cashflows		
Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	-949	-156
Erträge aus Ausschüttungen	-1.759	-1.816
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9	-56
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.406	1.891
Finanzerträge	-42	-68
Finanzaufwendungen	3.161	3.019
Tatsächliche Steueraufwendungen	4.336	4.226
Latente Steueraufwendungen	-193	-1.294
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	-216	2.394
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	0	-18
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Anteile an Immobilienfonds	-20.355	-18.069
Veränderungen der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	-1.060	-10.206
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	452	1.725
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	1.293	-963
Gezahlte Zinsen	-3.068	-2.948
Erhaltene Zinsen	42	68
Gezahlte Steuern	-4.955	-3.406
Erhaltene Steuern	435	1.230
Erhaltene Ausschüttungen	8.535	11.949
Mittelabfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	-5.335	-7.979
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-147	-130
Einzahlungen aus immateriellen Vermögenswerten	0	100
Auszahlungen für Sachanlagen	-303	-199
Einzahlungen aus Sachanlagen	0	12
Einzahlungen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	0	104
Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	0	0
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	646	1.844
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-150	-810
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	46	921
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	490
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-490	0
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-763	-1.003
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	-2.990	-2.990
An die Minderheitsgesellschafter gezahlte Dividenden	-136	-161
Auszahlungen für die Aufstockung einer Mehrheitsbeteiligung	0	-36
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-4.379	-3.700
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-9.668	-10.758
Finanzmittelfonds 01.01.	34.653	45.411
Finanzmittelfonds 31.12	24.985	34.653

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

KONZERNANHANG DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG ZUM 31. DEZEMBER 2021

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 2021 ist zur Veröffentlichung am 31. März 2022 durch den Vorstand an den Aufsichtsrat vorgehen.

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, Bergisch Gladbach, wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e 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 2021 anzuwenden:

Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Reform der Referenzzinssätze – Phase 2

Die Änderungen bieten den Anwendern temporäre Erleichterungsregelungen für die Auswirkungen, die sich aus der Ersetzung der Interbank Offered Rates (IBOR) durch alternative, nahezu risikofreie Zinssätze (riskfree rates [RFR]) auf die Finanzberichterstattung ergeben werden. Die Änderungen sehen die folgenden praktischen Behelfe vor:

- einen praktischen Behelf, der es gestattet, Vertragsänderungen oder Änderungen der vertraglichen Cashflows, die sich unmittelbar aus der Reform ergeben – etwa Schwankungen eines Marktzinssatzes –, als Änderungen eines variablen Zinssatzes zu behandeln.
- einen praktischen Behelf, der Änderungen der Designation und der Dokumentation einer Sicherungsbeziehung, die durch die IBOR-Reform erforderlich sind, zulässt, ohne dass dies zur Einstellung des Hedge Accounting führt.
- eine vorübergehende Befreiung von der Vorschrift der separaten Identifizierbarkeit, wenn ein RFR-Instrument zur Absicherung einer Risikokomponente eingesetzt wird.

Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 nach dem 30. Juni 2021

Am 28. Mai 2020 hat das IASB Covid-19-Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16) (Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19) veröffentlicht.

Die Änderungen gewähren Leasingnehmern Erleichterungen bei der Anwendung der Regelungen in IFRS 16 zur Bilanzierung von Änderungen des Leasingvertrags (lease modifications) aufgrund von Mietzugeständnissen, die unmittelbar infolge der Corona-Pandemie gewährt wurden. Als praktischer Behelf kann sich ein Leasingnehmer dafür entscheiden, die Beurteilung, ob ein pandemiebedingtes Mietzugeständnis eines Leasinggebers eine Änderung des Leasingvertrags darstellt, auszusetzen. Ein Leasingnehmer, der diese Wahl trifft, bilanziert jede qualifizierte Änderung der Leasingzahlungen, die sich aus dem Mietzugeständnis im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergibt, auf dieselbe Weise, wie er die Änderung nach IFRS 16 bilanzieren würde, wenn sie keine lease modification wäre. Auf Leasinggeber ist die Änderung nicht anzuwenden.

Ursprünglich sollten diese Änderungen bis zum 30. Juni 2021 gelten. Da die Corona-Pandemie jedoch weiterhin anhält, verlängerte das IASB am 31. März 2021 den Anwendungszeitraum des praktischen Behelfs bis zum 30. Juni 2022. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. April 2021 beginnen.

Keine der genannten Änderungen hat – ebenso wie die Änderung des IFRS 4 in Bezug auf die Erstanwendung des IFRS 9 bei Versicherungen – 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 2021.

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

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

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

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

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

Ergeben sich aus Sachverhalten und Umständen Hinweise, dass sich eines oder mehrere der drei Beherrschungselemente verändert haben, muss der Konzern erneut prüfen, ob er ein Beteiligungsunternehmen beherrscht. Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens,

das während des Berichtszeitraums erworben oder veräußert wurden, werden ab dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, im Konzernabschluss erfasst.

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

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

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

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

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

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

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich ggf. vorgenom-

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

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

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

4.2. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

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

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. In der Folge erhöht oder vermindert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Eigentümers an den Änderungen des Nettovermögens des assoziierten Unternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt. Der mit dem assoziierten Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils

enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

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

Der Gesamtanteil des Konzerns am Ergebnis eines assoziierten Unternehmens wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten, 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 konzern einheitliche 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 „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ erfolgswirksam erfasst. Beim Wertminderungstest werden die erwarteten Cashflows der Berechnung des Nutzungswerts zugrunde gelegt, die nach Abstimmung mit der aktuellen Kenntnislage durch die Gesellschaft in den nächsten Perioden noch erwirtschaftet werden können. Da in der Regel die Anhaltspunkte für eine Wertminderung mit einer Reduzierung oder dem Ausbleiben von Cashflows in naher Zukunft verbunden sind, werden Abzinsungssätze und Wachstumsraten in der Schätzung nicht einkalkuliert.

Um zu ermitteln, ob Indikatoren dafür vorliegen, dass die Anteile an assoziierten Unternehmen 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. Der Buchwert zum Zeitpunkt der Veräußerung als auch die erhaltene Gegenleistung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden“ ausgewiesen und gesondert im Anhang erläutert.

4.3. Klassifizierung in kurzfristig und langfristig

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

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

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

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

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

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

4.4. Ertragsrealisierung

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

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

Veräußerung und Vermittlung von Immobilien 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 der Regel mit Veröffentlichung des Verkaufsprospektes sowie der Vollendung der mehrheitlichen Platzierung der zum Verkauf stehenden Anteile als realisiert.

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

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

Die bei nicht vollständigem Verkauf der Anteile 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 den kurzfristigen Vermögenswerten 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 Abverkaufes 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. 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 Vertriebs Erlaubnis (für die Leistung der Konzeption), die Unterzeichnung des Mietvertrages (bei der Vermittlung von Mietverträgen), die Zeichnung von Eigenkapital oder die Unterzeichnung von Darlehensverträgen (Vermittlung Eigen- und Fremdkapital) oder die notarielle Beurkundung des Immobilienkaufvertrages (Vermittlung eines Objektankaufs 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 2020) 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 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 zu den Rechnungslegungsmethoden 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 828 TEUR (Vorjahr: 1.160 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 gebrauch- oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, werden als Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts aktiviert. Im Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalkosten aktiviert.

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

4.10. 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. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Aufwandskategorie erfasst, die der Funktion des immateriellen Vermögenswerts im Unternehmen entspricht. Weitere Ausführungen zum Impairmenttest erfolgen unter VII. [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.

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		Maximales Kreditausfallrisiko	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Langfristige Vermögenswerte						
Forderungen gegen nahestehende Personen	1.480	2.126	0	0	1.480	2.126
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	22.239	22.741	22.239	22.741
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	120	135	2.230	2.608	2.350	2.743
Kurzfristige Vermögenswerte						
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	10.762	10.347	10.762	10.347
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.293	6.172	0	0	6.293	6.172
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	24	24	0	0	24	24
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.481	2.400	0	0	1.481	2.400
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.985	34.653	0	0	24.985	34.653
Langfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.600	6.600	0	0	6.600	6.600
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	38.242	38.560	0	0	38.242	38.560
Kurzfristige Schulden						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	749	646	0	0	749	646
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	1.097	984	0	0	1.097	984
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	5.027	1.650	0	0	5.027	1.650
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.896	15.900	0	0	29.896	15.900
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	12.305	7.256	0	0	11.286	7.256
Nettoergebnis						
Erfolgswirksam	99	-140	781	-1.404	880	-1.544
Erfolgsneutral	0	0	0	0	0	0

Änderungen der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit:

Angaben in TEUR	1. Januar 2021	Cashflows	Sonstige	31. Dezember 2021
langfristige Leasingverbindlichkeiten	1.269	0	-364	905
kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	490	-490	0	0
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	774	-763	666	677
Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit	2.533	-1.253	302	1.582

Angaben in TEUR	1. Januar 2020	Cashflows	Sonstige	31. Dezember 2020
langfristige Leasingverbindlichkeiten	4.498	0	-3.229	1.269
kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	490	0	490
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	1.150	-1.003	627	774
Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit	5.648	-513	-2.602	2.533

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 sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

4.12.3. 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: Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten der Klasse FVOCI werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Veränderungen des Buchwerts, die nicht auf Fremdwährungsgewinne/-verluste zurückgehen, werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Bei Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts wird der zuvor im sonstigen Ergebnis angesetzte kumulierte Gewinn oder Verlust aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert und in den sonstigen Gewinnen / (Verlusten) ausgewiesen. Wertminderungsaufwendungen werden im Posten „Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinvestitionen“ im Eigenkapital ausgewiesen.
- 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. Hat das Management des Konzerns entschieden, Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten im sonstigen Ergebnis darzustellen, erfolgt nach der Ausbuchung des Instruments keine spätere Umgliederung dieser Gewinne und Verluste in die Gesamtergebnisrechnung.

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Die finanziellen Verbindlichkeiten 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 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. Es wurde zum Stichtag kein Wertminderungsaufwand identifiziert.

Der Konzern erfasst bei allen Schuldinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste (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 Ertragsteueraufwands.

Die Klassifizierungskriterien als zur Veräußerung gehalten gelten nur dann als erfüllt, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar ist. Aus den für die Durchführung der Veräußerung erforderlichen Maßnahmen sollte hervorgehen, dass es unwahrscheinlich ist, dass wesentlichen Änderungen an dem Veräußerungsplan vorgenommen werden oder dass die Entscheidung für die Veräußerung rückgängig gemacht wird. Das Management muss beschlossene 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 zuzurechnenden Gesellschaftereinlagen sowie die kumulierten nicht entnommenen Ergebnisse in Bezug auf die in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Immobilienfonds.

4.19. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld

oder

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

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

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

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

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. 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 das auf bestimmte Immobilienfonds oder Immobilienobjektgesellschaften anzuwendende KAGB eine jährliche externe Bewertung vorsieht. Auswahlkriterien für die Bestellung eines externen Wertgutachters sind beispielsweise die Marktkennntnis, Reputation, Unabhängigkeit und die Einhaltung professioneller Standards. Der Bewertungsausschuss legt fest, welche Bewertungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind.

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

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

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

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

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

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte zum 31. Dezember 2021 (in Klammern: 31. Dezember 2020)

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 -	22.239 (22.741)	0 (0)	930 (930)	21.309 (21.811)
c) Sonstige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	1.818 (1.693)	0 (0)	0 (0)	1.818 (1.693)
d) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (Gesellschaftsanteile) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	10.762 (10.347)	0 (0)	0 (0)	10.762 (10.347)

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

Die Sensitivitäten des Geschäftsjahres 2021 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 3.001 TEUR	-1.919 TEUR	1.919 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,6 bis 20,5	-1.924 TEUR	1.924 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 68,19 %	-940 TEUR	940 TEUR
Gesellschaftsanteile (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	297 TEUR bis 2.896 TEUR	-1.238 TEUR	1.238 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,5 bis 19,0	-1.097 TEUR	1.097 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 90,23 %	-750 TEUR	750 TEUR

Die Sensitivitäten des Vorjahres 2020 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 2.818 TEUR	-1.977 TEUR	1.977 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	11,5 bis 19,0	-2.261 TEUR	2.261 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 90,88 %	-1.196 TEUR	1.196 TEUR
Gesellschaftsanteile (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	297 TEUR bis 2.818 TEUR	-1.426 TEUR	1.426 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	11,5 bis 19,0	-1.077 TEUR	1.077 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 90,88 %	-1.025 TEUR	1.025 TEUR

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

Angaben in TEUR	1. Januar 2021	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 2021
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0	0	0	0	591
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	24.434	1.222	0	-564	-1.035	24.057
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	10.347	-281	0	1.551	-855	10.762

Angaben in TEUR	1. Januar 2020	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 2020
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0	0	0	0	591
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	26.821	-836	0	-1.551	0	24.434
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	12.133	-568	0	-1.218	0	10.347

Das Management hat festgestellt, dass die beizulegenden Zeitwerte von Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Zahlungsmitteln und kurzfristigen Einlagen, sonstigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen, Unternehmen und Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente oder den marktgerechten Verzinsungen 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.

Auch im Berichtsjahr wurden die mit der Covid-19-Pandemie gegenwärtig verbundenen unsichereren Rahmenbedingungen berücksichtigt und können weiterhin eine Wertminderungsüberprüfung auslösen. Die Hahn Gruppe hat im Hinblick auf ihre bedeutsamen finanziellen und nichtfinanziellen Vermögenswerte die Überprüfung der Covid-19-Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Buchwerte vorgenommen. Die Überprüfung umfasste insbesondere bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwerte, Vorratsimmobilien sowie die Anteile an geschlossenen und offenen Immobilienfonds. Die Performance der von der Hahn Gruppe im eigenen Bestand befindlichen Immobilien und gehaltenen Anteile an immobilienführenden Gesellschaften profitierte weiterhin vom hohen Anteil des grundversorgungsorientierten Einzelhandels. Die Immobilienportfolios zeigten sich renditestark und resilient gegenüber den schwierigen Rahmenbedingungen der andauernden Pandemie. Vor diesem Hintergrund sieht die Hahn Gruppe im Hinblick auf ihre bilanzierten assets derzeit keine coronabedingt signifikant höheren Wertminderungsrisiken. Für weitere Ausführungen zu den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie wird auf den Konzernlagebericht verwiesen.

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 De-

tailplanungsperiode (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	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	55.350	50.882
Bilanzsumme	161.550	135.931
Eigenkapitalquote	34,26 %	37,43 %
Flüssige Mittel	24.985	34.653

Bereinigt um die bilanzsummenerhöhenden Auswirkungen der Vollkonsolidierung von in mehrheitlichem Anteilsbesitz stehenden und zur Veräußerung gehaltenen Objektgesellschaften ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 43,9 Prozent (Vorjahr: 44,0 Prozent).

V. Konsolidierungskreis

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

Konsolidierte Tochterunternehmen	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2021	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2020
HAHN Fonds und Asset Management GmbH ¹	100,00	100,00
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	100,00	100,00
HAHN Fonds Invest GmbH ¹	100,00	100,00
Spinus Beteiligungs GmbH (vormals HAHN Management GmbH)	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH ¹	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding II GmbH ¹	100,00	100,00
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Parking GmbH	100,00	100,00
GRO Ground Beteiligungs GmbH	-	100,00
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH	-	100,00
ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH ¹	100,00	100,00
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG	-	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
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG	-	100,00
Tadorna Grundbesitz Bergneustadt GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100,00	100,00
Hahn SB-Warenhaus Iserlohn GmbH & Co. KG	-	94,91
Hahn Fachmarktzentrum Lauingen GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG	89,90	89,90
Bürohaus Marsdorf GbR	-	89,90

¹ Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Konsolidierte Tochterunternehmen	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2021	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2020
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	94,90	94,90
Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. KG	94,99	94,99
Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG	97,00	-
Hahn SB-Warenhaus Lübbecke GmbH & Co. KG	63,78	-
Hahn SB-Warenhaus Diez GmbH & Co. KG	91,85	-
Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. KG	89,90	-

Assoziierte Unternehmen ,at equity' bewertet	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2021	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2020
Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH	-	50,00
Gladium Citygalerie GmbH & Co.KG	-	44,90
Hahn Baumarkt Euskirchen GmbH & Co. KG	-	26,60
HAHN SB-Warenhaus Montabaur GmbH & Co. KG	-	26,70
CP Capital Pioneers GmbH, Hamburg	-	20,00
Steguweit Brand Perspectives GmbH, Offenbach	33,34	-

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

	Unternehmen der Hahn Gruppe		Fonds-Objektgesellschaften		Gesamt
	Vollkonsolidiert	At equity	Vollkonsolidiert	At equity	
Stand 31.12.2020	18	1	9	4	32
Zugänge	0	1	4	0	5
Abgänge	3	1	3	4	11
Stand 31.12.2021	15	1	10	0	26

Vollkonsolidierung – Unternehmen der Hahn Gruppe und Immobilienfonds

Zugänge

Durch ratierte Erhöhung der Beteiligungen wurde jeweils die Beherrschung an den folgenden Objekt- oder Investmentgesellschaften erlangt und daher im Rahmen der Vollkonsolidierung erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen:

- Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG
- Hahn SB-Warenhaus Lübbecke GmbH & Co. KG
- Hahn SB-Warenhaus Diez GmbH & Co. KG
- Hahn City-Markt-Center Mönchengladbach GmbH & Co. geschlossenen-Investment-KG

Die Gesellschaften beinhalten jeweils eine Liegenschaft bzw. die Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Darüber hinaus entfalten sie keine operative Tätigkeit.

Des Weiteren wurde die Gesellschaft „Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. KG“ in 2021 zwecks Erwerb eines Immobilienportfolios im Folgejahr neu gegründet.

Bei keinem der Zugänge zum Konsolidierungskreis handelt es sich um einen Unternehmenszusammenschluss.

Abgänge

Im Geschäftsjahr resultierte ein Abgang aus dem Verlust der Beherrschung an der nachfolgenden Investmentgesellschaft:

- Hahn City-Markt-Center Mönchengladbach GmbH & Co. geschlossenen-Investment-KG

Des Weiteren wurden folgende Gesellschaften auf Grund ihrer unwesentlichen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entkonsolidiert:

- GRO Ground Beteiligungs GmbH
- Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH
- HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG
- Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG
- Hahn SB-Warenhaus Iserlohn GmbH & Co. KG
- Bürohaus Marsdorf GbR

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 vierzehn (Vorjahr: dreizehn) 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 institutionellen Anlegern 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 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 2021 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	0,97 %	3	3	1.780	1.780
Spezial-InvKG	0,01 %	1.082	1.082	43	43
Sondervermögen	0,19 %	1.677	1.677	930	930
		2.762	2.762	2.753	2.753

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 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	1,36 %	0	0	2.363	2.363
Spezial-InvKG	0,01 %	690	690	42	42
Sondervermögen	0,22 %	1.403	1.403	930	930
		2.093	2.093	3.335	3.335

* 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 31.12.2021 folgende Vermögen aus:

Angaben in TEUR	Brutto-Fondsvermögen			Netto-Fondsvermögen		
	Von	Bis	Gesamt	Von	Bis	Gesamt
Publikums-InvKG	204	54.969	360.778	182	28.128	212.224
Spezial-InvKG	12.533	326.575	550.107	8.972	325.980	498.157
Sondervermögen	52.318	388.171	795.716	36.896	235.182	504.860
	65.055	769.716	1.706.201	46.050	589.290	1.215.241

Insgesamt weisen die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen zum Stichtag 31.12.2020 folgende Vermögen aus:

Angaben in TEUR	Brutto-Fondsvermögen			Netto-Fondsvermögen		
	Von	Bis	Gesamt	Von	Bis	Gesamt
Publikums-InvKG	15.409	51.145	318.711	9.022	27.258	185.730
Spezial-InvKG	12.854	296.521	516.485	8.681	296.012	464.973
Sondervermögen	28.446	387.858	679.911	14.824	228.366	424.258
	56.709	735.524	1.515.107	32.527	551.636	1.074.962

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		Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige Vermögenswerte	2.283	2.213	203	18
Kurzfristige Schulden	1.988	1.754	50	11
Kurzfristige Netto-Vermögenswerte	295	459	153	7
Langfristige Vermögenswerte	553	608	0	407
Langfristige Schulden	203	446	0	0
Langfristige Netto-Vermögenswerte	350	162	0	407
Netto-Vermögenswerte	645	621	153	414
Kumulierte nicht beherrschende Anteile	129	124	5	13

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2021	2020	2021	2020
Umsatzerlöse	4.757	4.112	9.790	0
Periodenergebnis	550	522	739	-16
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	550	522	739	-16
Auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallendes Ergebnis	110	104	23	-2
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteilseigner	104	161	32	0

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2021	2020	2021	2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	715	378	1.182	-6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-81	-31	0	100
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-706	-803	-1.000	-260
Veränderung des Finanzmittelfonds	-72	-456	182	-166

At Equity Bewertung

Assoziierte Unternehmen / Gemeinschaftsunternehmen

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Anteile in Höhe von 33,34 Prozent an der Steguweit Brand Perspectives GmbH erworben und infolgedessen als at-Equity bilanzierte Finanzanlage erfasst.

Abgänge

Die Hahn Baumarkt Euskirchen GmbH & Co. KG und die HAHN SB-Warenhaus Montabaur GmbH & Co. KG wurden nach Abverkauf ihrer Immobilien in 2021 und der Ausschüttung der Kaufpreise an die Anleger auf Grund ihrer nur noch untergeordneten Bedeutung unter den erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Des Weiteren wurden folgende bisher als assoziierte Unternehmen ausgewiesene Gesellschaften auf Grund ihrer unwesentlichen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten umgegliedert:

- Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH
- Gladium Citygalerie GmbH & Co.KG
- CP Capital Pioneers GmbH, Hamburg

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

Angaben in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Vermögenswerte und Schulden der assoziierten Unternehmen		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	1.220	15.372
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	1.682	401
Summe der langfristigen Schulden	200	5.324
Summe der kurzfristigen Schulden	1.039	166
Summe des Eigenkapitals	1.663	10.282
Anteil des Konzerns	33,34 %	20 bis 50,0 %
Buchwert der Beteiligungen	554	1.868
Erlöse und Ergebnis der assoziierten Unternehmen*		
Summe der Umsatzerlöse	8.404	1.480
Summe der Ergebnisse aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	2.854	580
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0
Summe des Gesamtergebnisses	2.854	580
Anteil des Konzerns	949	156

* Enthält die Bestandteile der unterjährig in die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte

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	2021	2020
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien und der Vermittlung Gesellschaftsanteilen		
- Privatkundenbereich	51.865	60.670
- Institutioneller Bereich	1.843	1.849
Eigenkapitalbeschaffungsgebühren	2.170	2.968
Konzeptionsgebühren	1.363	5.496
Platzierungsgarantiegebühren	1.750	0
Erlöse aus dem Verkauf von Minderheitsanteilen an Immobilienfonds	410	433
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	59.401	71.416
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien und der Vermittlung und Gesellschaftsanteilen		
- Privatkundenbereich	-50.639	-60.682
- Institutioneller Bereich	0	-520
Verkaufsprovisionen	-1.735	-2.381
Prospektierungskosten	-543	-543
Aufwand aus dem Verkauf von Minderheitsanteilen an Immobilienfonds	-393	-395
Aufwendungen aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-53.310	-64.521
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen gesamt	6.091	6.895

Im Privatkundenbereich wurde das in 2021 erworbene Objekt City-Markt-Center Mönchengladbach im September 2021 vollständig an private Anleger in Form eines geschlossenen Publikums-AIF platziert. Zudem erfolgte in 2021 die Vermittlung eines Anteilshandelsgeschäft in Bezug auf 60 Prozent der Anteile an dem bereits in der Verwaltung der Hahn Gruppe befindlichen Privatkundenfonds Bad Sobernheim.

Für die von der Hahn Gruppe für institutionelle Anleger konzipierten und verwalteten Investmentvermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt sechs Objekte mit einem Gesamtankaufsvolumen von rund 210 Mio. Euro akquiriert. Die Gesamtakquisitionskosten belaufen sich auf 1,8 Mio. Euro.

[2] Umsatzerlöse aus Managementgebühren

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

Angaben in TEUR	2021	2020
Portfolio Management	7.234	6.707
Fonds Management	2.975	3.177
Asset Management	4.938	4.763
Property Management	4.473	4.191
Center Management	4.267	3.545
Geschäftsführung	282	301
Finanzierungsvermittlung	108	0
	24.277	22.684

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 Verlängerung von Mietverträgen resultierenden Mietvermittlungsgebühren (2,3 Mio. Euro, Vorjahr 3,3 Mio. Euro) sowie die im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien aus dem verwalteten Immobilienbestand resultierenden Verkaufsprovisionen (2,6 Mio. Euro, Vorjahr 1,5 Mio. Euro). Auf Grund der Unregelmäßigkeit neu abzuschließender oder zu verlängernder Mietverträge sowie Verkäufen kann dieser Posten Schwankungen im Jahresvergleich unterliegen.

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

[3] Sonstige Umsatzerlöse

Angaben in TEUR	2021	2020
Mieten	6.150	3.949
Revitalisierung/ Projektentwicklung	547	1.288
Übrige	137	0
	6.834	5.237

Die Mieterlöse resultieren aus der Haltephase der im Geschäftsjahr 2021 im Vorratsbestand befindlichen Objekte in Olpe, Voerde, Diez, Lübbecke und Mönchengladbach (bis September 2021). Den Mieterlösen stehen während der Haltephase anfallende Objektbetriebskosten sowie Objekt- und Anteilsfinanzierungskosten gegenüber.

[4] Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen

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

Im Berichtsjahr wurde der Ergebnisbeitrag maßgeblich durch den Verkauf von zwei Objekten in Euskirchen und Montabaur auf Ebene der assoziierten Unternehmen bestimmt.

[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 weiterbelasteten Aufwendungen (912 TEUR, Vorjahr: 816 TEUR), die im Wesentlichen Erwerbsvorbereitungskosten betreffen im Zusammenhang mit dem Ankauf von Objekten oder Objektgesellschaften für von der Hahn Gruppe verwaltete Immobilienfonds.

[7] Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen

Angaben in TEUR	2021	2020
Objektbetreuungskosten	1.058	504
Gewährleistungen	514	1.111
Reparaturen und Instandhaltung	0	381
Objektbetriebskosten	389	274
Vermittlungsprovisionen	195	0
Übrige	20	45
	2.176	2.315

Die Objektbetreuungskosten resultieren aus von Dritten erbrachten Objektverwaltungsleistungen.

Der Posten Gewährleistungen beinhaltet im Wesentlichen erwartete Aufwendungen aus vertraglich zugesicherten Steuerausgleichszahlungen an Immobilienfonds sowie Kulanzeleistungen der Hahn Gruppe in ihrer Funktion als Verwalter zum Ausgleich von auf Ebene einzelner Immobilienfonds eingetretener Mietausfälle.

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

[8] Wertminderungen von Vorratsimmobilien

Im Berichtsjahr wurden Wertminderungsaufwendungen in Bezug auf zwei unbebaute Grundstücke erfasst. Der Ansatz der Immobilien erfolgte mit dem prognostizierten Nettoveräußerungswert.

[9] Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2021	2020
Gehälter	14.009	12.871
Sozialabgaben	2.046	1.900
	16.055	14.771

Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich 168 in Vollzeitkräften umgerechnete Mitarbeiter (Vorjahr: 160 in Vollzeitkräften umgerechnete Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt.

Im Berichtsjahr wurden Rentenversicherungsbeiträge in Höhe von 1.927 TEUR (Vorjahr: 1.778 TEUR) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt; davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von 972 TEUR (Vorjahr: 900 TEUR) in den oben genannten Sozialabgaben enthalten.

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

[10] Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Der Posten beinhaltet neben den linearen Abschreibungen auf Software, Gebäude sowie auf allgemeine Betriebs- und Geschäftsausstattung die Abschreibungen der fortgeführten Anschaffungskosten der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses übernommenen und aktivierten Managementverträge. Die Abschreibungen der identifizierten immateriellen Vermögenswerte belaufen sich auf 104 TEUR (Vorjahr: 70 TEUR). Außerplanmäßige Wertminderungen wurden im Berichtsjahr nicht erfasst (Vorjahr: 197 TEUR aufgrund vorzeitiger Beendigung der in 2016 im Rahmen der Kaufpreisallokation aktivierten Managementverträge).

Planmäßige Abschreibungen auf aktivierte Nutzungsrechte an Grundstücken/Gebäuden und PKWs sind in Höhe von 768 TEUR (Vorjahr: 1.014 TEUR) in dem Posten enthalten.

[11] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2021	2020
Rechts- und Beratungskosten	1.508	1.309
Nicht abziehbare Vorsteuer	616	567
EDV-Aufwendungen	600	558
Versicherungen und Beiträge	412	358
KFZ-Kosten	354	339
Aufsichtsratsvergütung	300	225
Reparaturen und Instandhaltungen	298	128
Vertriebsaufwendungen	295	350
Porto, Telefon und Bürobedarf	226	235
Personalbeschaffung	211	261
Miet- und Leasingaufwendungen	193	191
Energie- und sonstige Raumkosten	182	190
Lizenzgebühren	133	130
Aus- und Weiterbildung, Fachliteratur	103	134
Reisekosten	57	60
Übrige sonstige Aufwendungen	1.480	1.239
	6.968	6.274

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

[12] Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen enthalten ausschließlich Zinsen und resultieren im Wesentlichen aus zweckgebundenen Fremdkapitalien zum Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios an Fonds der Hahn Gruppe bzw. zur Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen (1.914 TEUR, Vorjahr: 1.638 TEUR) und aus Objektfinanzierungen aus in der Haltephase befindlichen Immobilienfonds (860 TEUR, Vorjahr: 842 TEUR).

Aus Leasingverbindlichkeiten resultierten Zinsaufwendungen in Höhe von 65 TEUR (Vorjahr: 158 TEUR) und aus der Aufzinsung von Rückstellungen 51 TEUR (Vorjahr: 71 TEUR).

[13] Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten

Es handelt sich hierbei um Bewertungsänderungen der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte. Den Werterhöhungen von 2.105 TEUR (Vorjahr: 181 TEUR) stehen Wertminderungen von 1.323 TEUR (Vorjahr: 1.585 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	2021	2020
Tatsächlicher Steueraufwand	4.336	4.227
Latenter Steuerertrag (-) / Steueraufwand (+)	-195	-1.295
	4.141	2.932

Der latente Steuerertrag des Berichtsjahres beinhaltet die Veränderung (latenter Steueraufwand) der aktiven latenten Steuern auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 268 TEUR (Vorjahr: latenter Steuerertrag 319 TEUR).

Des Weiteren wird ein latenter Steuerertrag in Höhe von insgesamt 463 TEUR (Vorjahr: latenter Steuerertrag 976 TEUR) für temporäre Differenzen erfasst.

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	2021	2020
Ergebnis vor Steuern (EBT)	11.734	7.452
Konzernsteuersatz in Prozent	31,93	31,93
Erwarteter Steueraufwand	3.746	2.379
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	58	57
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	52	52
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	108	131
Steuerfreie Gewinnausschüttungen (§ 8b KStG, steuerfrei nach DBA)	-93	61
Veräußerungsgewinne/-verluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	198	232
Unterlassene Aktivierung latenter Steuern auf steuerliche Verluste	9	0
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvorträge, für welche in Vorjahren kein Aktivposten angesetzt wurde	0	5
Abweichung gewerbesteuerlicher Hebesatz	10	10
Sonstige Effekte	53	5
Steueraufwand gemäß Konzern-Gesamtergebnisrechnung	4.141	2.932

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	Grund- stücke und Bauten	Nutzungs- rechte Grund- stücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsaus- stattung	Nutzungs- rechte Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Anlagen im Bau	Gesamt
Stand 01.01.2020						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	0	6.578	3.902	1.639	0	12.119
Kumulierte Abschreibung	0	-2.594	-2.640	-685	0	-5.919
Buchwert	0	3.984	1.262	954	0	6.200
Stand 31.12.2020						
Zugänge	3.704	0	191	376	8	4.279
Abgänge	0	-2.410	-1	0	0	-2.411
Abschreibung	-35	-476	-334	-538	0	-1.383
Buchwert	3.669	1.098	1.118	792	8	6.685
Stand 01.01.2021						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	3.704	4.168	3.729	1.711	8	13.320
Kumulierte Abschreibung	-35	-3.070	-2.611	-919	0	-6.635
Buchwert	3.669	1.098	1.118	792	8	6.685
Stand 31.12.2021						
Zugänge	0	138	105	233	198	674
Abgänge	0	0	-50	0	0	-50
Abschreibung	-104	-267	-287	-501	0	-1.159
Buchwert	3.565	969	886	524	206	6.149

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 und 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 01.01.2020					
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	1.046	2.368	321	5.166
Kumulierte Abschreibung	0	-279	-2.010	-290	-2.580
Buchwert	1.431	767	357	31	2.586
Stand 31.12.2020					
Zugänge	0	0	46	84	130
Abgänge	0	0	-55	0	-55
Wertminderungen nach IAS 36	0	-197	0	0	-197
Abschreibung	0	-70	-155	-87	-311
Buchwert	1.431	500	193	28	2.153
Stand 01.01.2021					
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	1.046	1.541	405	4.423
Kumulierte Abschreibung	0	-546	-1.348	-377	-2.270
Buchwert	1.431	500	193	28	2.153
Stand 31.12.2021					
Zugänge	0	0	45	102	147
Abgänge	0	0	-80	0	-80
Abschreibung	0	-104	-54	-89	-247
Buchwert	1.431	396	104	41	1.972

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses im Jahr 2016 wurden die im Zeitpunkt der Transaktion bestehenden Center 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 2021 nach planmäßiger Abschreibung 396 TEUR (Vorjahr: 500 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 Nutzungswert 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 0,00 Prozent zu rechnen.

Der beizulegende Zeitwert der bewerteten Rahmenverträge liegt bei 1.645 TEUR (Vorjahr: 1.861 TEUR). Die ermittelten beizulegende 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. Im Rahmen des Impairmenttests werden die Cashflows aus den neuen Rahmenverträgen im Bereich des Center Management zugrunde gelegt, welche die zukünftige Ertragschancen und somit die Entwicklung des Geschäfts- oder Firmenwertes widerspiegeln. Im Vergleich zu den bei der Kaufpreisallokation herangezogenen Parameter haben sich zum Bilanzstichtag keine Verschlechterungen ergeben, so dass im Geschäftsjahr 2021 kein Wertberichtigungsbedarf auf den Geschäfts- oder Firmenwert erforderlich war.

[18] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Angaben in TEUR	Assoziierte Unternehmen 2021	Assoziierte Unternehmen 2020
Stand 01.01.	1.868	4.283
Zugänge	1.117	0
Gewinn at Equity	949	172
Verlust at Equity	0	-16
Abgänge	-276	-1.477
Ausschüttungen	-3.104	-104
Wertminderungen	0	-989
Stand 31.12.	554	1.868

Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Abgänge betreffen im Wesentlichen die Anteile an der Hahn Baumarkt Euskirchen GmbH & Co. KG und die HAHN SB-Warenhaus Montabaur GmbH & Co. KG, die nach Veräußerung ihrer Immobilien in 2021 und Ausschüttung der Kaufpreise an die Anleger auf Grund ihrer nur noch untergeordneten Bedeutung in die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umgegliedert wurden.

[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 (ohne maßgeblichen Einfluss) an von der Hahn Gruppe initiierten und konzipierten geschlossenen sowie offenen Investmentvermögen.

[21] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, langfristig

Angaben in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Beteiligungen	1.818	1.693
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	0	790
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	532	260
	2.350	2.743

[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 31.12.2021	Passive latente Steuern zum 31.12.2021	Aktive latente Steuern zum 31.12.2020	Passive latente Steuern zum 31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte				
Grundstücke und Bauten	0	226	0	237
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	70	0	71
Immaterielle Vermögenswerte	0	127	0	160
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	3	5	95
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	898	3.789	758	3.436
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorratsimmobilie	158	1.048	28	92
Gesellschaftsanteile	946	874	833	2.078
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	98	0	157
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0
Langfristige Schulden				
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20	4	20	0
Kurzfristige Schulden				
Rückstellungen	0	0	4	0
Summe temporärer Differenzen	2.022	6.239	1.648	6.326
Verlustvorträge	516	0	784	0
Gesamt / Bilanzansatz	2.538	6.239	2.432	6.326

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

Latente Steuern werden auf gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 1.087 (Vorjahr: 2.198 TEUR) und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.155 TEUR (Vorjahr: 2.750 TEUR) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.338 TEUR (Vorjahr: 4.302 TEUR) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 4.436 TEUR (Vorjahr: 4.857 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 unverändert zum Vorjahr Einzelhandelsimmobilien in Olpe und Voerde sowie für Projektentwicklungen vorgesehene Grundstücke in Lauingen und Bergeunstadt im Vorratsbestand. Weiterhin wurden im Berichtsjahr Objekte in Diez, Lübbecke und Mönchengladbach erworben. Das Objekt in Mönchengladbach wurde im September 2021 im Rahmen der Auflage eines Publikumsfonds an Privatanleger vertrieben.

Ergebniswirksame Wertminderungen von Vorratsimmobilien wurden in der Berichtsperiode in Bezug auf die unbebauten Grundstücke in Lauingen und Bergeunstadt vorgenommen (577 TEUR).

[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	2021	2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	6.293	6.251
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	-79
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.293	6.172

Zum 31. Dezember 2021 stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2021	2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nicht wertgemindert	6.293	6.172
davon nicht überfällig	6.293	6.172
davon überfällig	0	0
bis 3 Monate	0	0
über 1 Jahr	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	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	2.558
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	2.475	17
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	2.475	2.575
Wertberichtigung auf Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	-2.451	-2.551
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	24	24

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

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

[27] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2021	2020
Forderungen gegen Fonds	1.237	1.885
Gezahlte Kautionen	78	69
Darlehen an Geschäftspartner	0	8
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	409	550
Wertberichtigungen	-243	-112
1.481	2.400	

Die Forderungen gegen Fonds resultieren im Wesentlichen aus kurzfristigen Darlehensgewährungen.

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

[28] Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten sowie geringfügige Kas senbestände von 24.985 TEUR (Vorjahr: 34.653 TEUR).

Die liquiden Mittel beinhalten die zur Erfüllung der für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe geltenden aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen des § 25 KAGB (zum Stichtag 1.918 TEUR, Vorjahr: 1.308 TEUR).

[29] Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den ausgewiesenen Anteilen handelt es sich um die Anteile an dem geschlossenen Immobilienfonds Hahn Fachmarktzentrum Fulda GmbH & Co. KG.

[30] Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt 13.001.430 Euro. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Namen lautenden Stückaktien und ist voll eingezahlt. Dabei entsprechen die Aktienanteile ihrem Nennwert. Zum 31. Dezember 2021 und 2020 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

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

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

Die Gewinnrücklagen betreffen neben den gesetzlichen ebenfalls die den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge. Die von der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 beschlossene Dividendenzahlung in Höhe von 2.990 TEUR wurde unmittelbar nach der Hauptversammlung an die Aktionäre ausgezahlt.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten, die in der Vergangenheit erwirtschafteten, nicht ausgeschüttete 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	31.12.2021	31.12.2020
Langfristig	Darlehen	2025	2025	2,75 %	6.600	6.600
Kurzfristig	Geldmarktkredit	2021	2021	1,45 %	0	490
Kurzfristig	Geldmarktkredit	2025	2025	2,50 %	24	0
Kurzfristig	Darlehen	2027	*	2,40 %	4.718	4.875
Kurzfristig	Darlehen	keine	*	variabel	10.320	10.535
Kurzfristig	Darlehen	2036	*	2,51 %	6.330	0
Kurzfristig	Darlehen	2028	*	2,00 %	8.504	0
					36.496	22.500

* Objektbezogene Fremdfinanzierungen für die Vorratsimmobilien Olpe, Voerde, Diez und Lübbecke. 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 acht Kontokorrentlinien bei Banken in Höhe von insgesamt 13,8 Mio. Euro mit einer Verzinsung von 2,5 bis 9,00 Prozent zur Verfügung. Über 9,7 Mio. Euro kann frei verfügt werden, 4,1 Mio. Euro sind zweckgebunden verwendbar zum Rückkauf von Fondsanteilen an eigens durch die Hahn Gruppe aufgelegten Investmentvermögen. Fünf Linien können alternativ als Termin- bzw. Geldmarktkredit oder als Festdarlehen mit einer Verzinsung von EU-RIBOR-Zinssätzen zzgl. einer Marge von 1,45 Prozent bis 2,5 Prozent in Anspruch genommen werden. Zum Stichtag wird aus den bestehenden Linien ein Geldmarktkredit in Höhe von 24 TEUR in Anspruch genommen.

[32] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig

Angaben in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Darlehen	36.825	36.933
Leasingverpflichtungen	905	1.290
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe	512	337
	38.242	38.560

Die Darlehen sind in Höhe von 36.000 TEUR zweckgebunden und dienen dem Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios sowie der Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen. Die Darlehenslaufzeiten enden zwischen 2022 (mit Verlängerungsoption von drei mal zwölf Monaten) und 2024. Die Zinsen bewegen sich in 2021 in einer Bandbreite zwischen 4,0 Prozent und 4,75 Prozent.

[33] Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe	927	974
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und assoziierten Unternehmen	170	10
	1.097	984

Die in 2021 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe betreffen die abgegrenzten und im Folgejahr fälligen Vorstandstantiemeansprüche aus den Jahren 2019 bis 2021 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 Ge-

schäftsjahr. Der verbleibende Teil der Tantieme kommt zur Hälfte im übernächsten Jahr nach Billigung des Konzernabschlusses nur dann zur Auszahlung, sofern im Folgejahr ein positives Konzernergebnis erzielt wird. Der Restbetrag kommt im überübernächsten Jahr nach Billigung des Konzernabschlusses nur dann zur Auszahlung, sofern im übernächsten Jahr ein positives Konzernergebnis erzielt wird. Der langfristige Teil der erwarteten Tantiemezahlungen wird unter den langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

[34] Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig
Ausbauverpflichtungen	810	0	10	0	800	0
Belastender Vertrag	134	0	0	0	134	0
Erstvermietungsgarantie	218	18	0	0	200	0
Sonstige Rückstellungen	1.093	272	133	118	806	0
	2.255	290	143	118	1.940	0

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Vorjahr 2020 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig
Ausbauverpflichtungen	810	0	0	0	810	0
Belastender Vertrag	134	0	0	0	134	0
Erstvermietungsgarantie	261	43	0	0	218	0
Sonstige Rückstellungen	753	82	47	468	1.093	0
	1.958	125	47	468	2.255	0

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

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

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

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kulanzzahlungen der Hahn Gruppe als Verwalter an Fonds zum Ausgleich von Mietminderungen.

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: 71 TEUR) erfasst.

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

Angaben in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Mit einer Fristigkeit von:		
bis 1 Jahr	1.940	2.255
1 bis 3 Jahre	0	0
über 3 Jahre	0	0
	1.940	2.255

[35] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Anschaffungsnebenkosten Immobilienerwerb	2.989	0
Darlehen	2.468	0
Kaufpreisanpassung	1.634	1.413
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.331	1.560
Verbindlichkeiten aus Geschenkkarten	1.041	999
Leasingverbindlichkeiten	678	774
Verbindlichkeiten für Jahresabschlussarbeiten	437	374
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	361	376
Ausstehende Eingangsrechnungen	339	548
Übrige Verbindlichkeiten	1.027	1.212
	12.305	7.256

Die Verbindlichkeiten aus Anschaffungsnebenkosten stehen im Zusammenhang mit einem in 2021 beurkundeten Ankauf eines Immobilienportfolios mit Übergang von Nutzen und Lasten in 2022.

[36] Sonstige übrige Verbindlichkeiten

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 1.021 TEUR (Vorjahr: 1.077 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.

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit war in 2021 trotz des positiven Geschäftsjahresergebnis ein negativer Cashflow von 5,3 Mio. Euro zu verzeichnen. Ursächlich hierfür war vor allem der Rückkauf von zwei Objekten, wodurch liquide Mittel in Höhe von rund 13,2 Mio. Euro gebunden wurden.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (-4,4 Mio. EUR) resultiert weitestgehend aus den Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG und an nicht beherrschende Anteile sowie aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten.

Der Finanzmittelfonds, der sich um 9,7 Mio. Euro auf 25,0 Mio. Euro verringerte, entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2021 sind zweckbestimmte Mittel aufgrund der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe zu erfüllenden Kapitalanforderungen gemäß § 25 KAGB in Höhe von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro) enthalten.

Angaben in TEUR	Zinserträge		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	35	48	1.480	2.126	1.439	1.311
Sonstige sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	24	17	170	0

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

Bilanz

Angaben in TEUR	2021	2020
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	7
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	10

IX. Sonstige Angaben

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Hahn AG wird zu 61,11 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 fanden keine Transaktionen im Zusammenhang mit Anteilen an Immobilienfonds und einem nahestehenden Unternehmen und Personen statt.

Sonstiges

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	2021	2020
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	949	156

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen gegen 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

Die Hahn AG hatte der Michael Hahn Vertriebs GmbH im Interesse der Hahn Gruppe mit zwei Verträgen vom 25. Februar 2019 Darlehen in Höhe von 279.000 Euro und 374.000 Euro im Rahmen einer Beteiligung an Fondsgesellschaften gewährt. Diese beiden Darlehen sind inkl. der 2-prozentigen vertraglichen Verzinsung im Juni 2021 vorfristig zurückgezahlt worden.

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 mit einem Teilbetrag von 30.000 Euro getilgt, wird mit 2 Prozent jährlich verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2029.

In Höhe von 226.000 Euro wurde mit Vertrag vom 11. Juni 2018 ein zweckgebundenes Darlehen von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG an Herrn Michael Hahn mit einer Verzinsung von 2 Prozent und einer maximalen Laufzeit bis 31. Dezember 2023 ausgereicht. Das Darlehen diente dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der GRFII Objekt Bergneustadt GmbH & Co. KG im Interesse der Hahn Gruppe. Zum Stichtag beläuft sich der Darlehensbetrag nach zwei Teiltilgungen auf 170.000 Euro.

Die Hahn AG hat Herrn Michael Hahn mit Darlehensvertrag vom 6. Dezember 2016 ein zweckgebundenes, endfälliges Darlehen in Höhe von bis zu 440.000 Euro mit einer festen Laufzeit von 66 Monaten, ab Auszahlung der letzten Tranche, gewährt. Das Darlehen ist bis zum Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen. Die Valuta belief sich zum Stichtag auf 407.000 Euro. Die Verzinsung beläuft sich auf 2 Prozent p. a. Die Darlehensgewährung dient der Anteils- sowie Kapitalerhöhung an einem als Pluswertfonds realisierten Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Kitzingen im Interesse der Hahn Gruppe.

Mit Darlehensvertrag vom 1. September 2016 wurde Herrn Michael Hahn ein zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu 265.000 Euro gewährt, welches ebenfalls der Aufstockung der Beteiligung an einem Fonds mit einer Liegenschaft in Bad Soden-Salmünster bzw. dessen Kapitalerhöhung im Interesse der Hahn Gruppe galt. Das Darlehen valutierte am Stichtag 31. Dezember 2021 mit 247.000 Euro. Die Konditionen sehen eine feste Laufzeit des Darlehens mit 66 Monaten ab Auszahlung der letzten Tranche sowie einer

Verzinsung von 2 Prozent p.a. vor. In Anbetracht des Abrufs der letzten Tranche am 13. Oktober 2016 ist der Darlehensbetrag bis April 2022 zurückzuzahlen.

Herrn Michael Hahn wurde mit gleichen Konditionen mit Vertrag vom 1. September 2016 ein dem oben vergleichbares zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu 280.000 Euro für ein Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Kirchen gewährt. Mit Auszahlung der letzten Tranche am 13. Oktober 2016 wird die Rückzahlung des Darlehens im April 2022 fällig. Die Valuta beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2021 256.000 Euro.

Für die im Interesse der Hahn Gruppe stattgefundenen Aufstockung der Anteile an dem Investmentvermögen, mit einer Liegenschaft in Jülich, wurde Herrn Michael Hahn mit Vertrag vom 25. Mai 2016 ein zweckgebundenes Darlehen bis zu einer Höhe von 288.240 Euro, einer Laufzeit von 126 Monaten (voraussichtlich bis Ende November 2026) und einer Verzinsung von 2 Prozent p.a. gewährt. Das Darlehen wurde am 8. Juli 2021 vollständig zurückgeführt.

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

Bürgschaften

Es wurden im Berichtsjahr keine Bürgschaften außerhalb des Konzerns begründet.

Sonstiges

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

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH hat am 1. Juni 2019 mit der Michael Hahn Vertriebs GmbH eine Vertriebsvereinbarung geschlossen, die bei einer Vermittlung an einer Beteiligung an einem alternativen Investmentfonds zur Berechnung einer Vergütung berechtigt. Die Vereinbarung ist analog den Vertriebsvereinbarungen mit fremden Dritten Partnern abgeschlossen worden. Der Michael Hahn Vertriebs GmbH standen aus dieser Vereinbarung Vergütungen für 2021 in Höhe von 231 TEUR zu.

Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats

Angaben in TEUR*	2021	2020
Stefan Brendgen	65	44
Dr. Johannes Fritz (ab dem 26. Mai 2020)	56	27
Felicitas Hamm (ab dem 27. Mai 2021)	30	0
Jörg Kotzenbauer (ab dem 27. Mai 2021)	30	0
Michael Hahn (ab dem 23. Mai 2019 bis 1. Oktober 2020 sowie ab dem 1. Juni 2021)	29	31
Dr. Eckart John von Freyend (bis 27. Mai 2021)	30	68
Joachim Loh (bis 27. Mai 2021)	24	55
	264	225

* die Auszahlung erfolgt jährlich nachschüssig

Feste Bezüge des Vorstands

Angaben in TEUR	2021	2020
Michael Hahn	100	60
Thomas Kuhlmann	443	443
Jörn Burghardt	15	241
	558	744

Variable Bezüge des Vorstands

Angaben in TEUR	2021	2020
Michael Hahn	198	215
Thomas Kuhlmann	539	511
Jörn Burghardt	350	306
	1.087	1.032

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse erreicht wurden. Der Anspruch entsteht bei Überschreitung eines Konzern-EBT von 4 Mio. Euro. Auf den 4 Mio. Euro Konzern-EBT übersteigenden Teil bis 5 Mio. Euro Konzern-EBT erhalten die Vorstandsmitglieder eine Tantieme von 8 Prozent. Auf den 5 Mio. Euro Konzern-EBT übersteigenden Teil liegt die Tantieme bei 10 Prozent.

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 2021 bestehen 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 im Rahmen von share deals. Der Konzern verfügt über Forderungen aus ausgereichten Darlehen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die unmittelbar aus seiner Geschäftstätigkeit resultieren.

Geschäftsverbindungen werden lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartnern eingegangen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen weitgehend gegen die von der Hahn Gruppe initiierten Investmentvermögen und resultieren aus der Erbringung von Portfolio-/Fonds-, Property-, Asset- und Center 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	728 (835)	747 (952)	216 (431)	1.691 (2.219)
andere Finanzverbindlichkeiten	31.803 (17.669)	38.773 (22.881)	7.442 (24.200)	78.018 (64.750)
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	19.015 (9.761)	0 (337)	0 (0)	19.015 (10.098)
Gesamt	51.546 (28.265)	39.520 (24.171)	7.658 (24.631)	98.724 (77.067)

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 2021 durch die Pricewaterhouse-Coopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar beträgt 230 TEUR (Vorjahr: 206 TEUR). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2021 227 TEUR (Vorjahr: 203 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 Standards und Interpretationen werden nachfolgend dargestellt. Der Konzern beabsichtigt, diese Standards sofern einschlägig ab dem verpflichtenden Anwendungszeitpunkt anzuwenden.

- IFRS 17 Versicherungsverträge (verpflichtender Anwendungszeitpunkt 1. Januar 2023)
- Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig

Im Januar 2020 hat das IASB Änderungen an den Paragraphen 69 bis 76 des IAS 1 Darstellung des Abschlusses veröffentlicht, um die Vorschriften für die Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig zu präzisieren. Die Änderungen stellen Folgendes klar:

- Es wird das Recht, die Erfüllung einer Schuld zu verschieben, erläutert.

- Das Recht auf Verschiebung der Erfüllung einer Schuld muss zum Abschlussstichtag bestehen.
- Für die Klassifizierung ist es unerheblich, ob das Unternehmen erwartet, dass es dieses Recht auch tatsächlich ausüben wird.
- Nur wenn es sich bei einem Derivat, das in ein wandelbares Schuldinstrument eingebettet ist, um ein separat zu bilanzierendes Eigenkapitalinstrument handelt, müssen die Bedingungen des Schuldinstruments bei dessen Klassifizierung nicht berücksichtigt werden.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, und sind rückwirkend anzuwenden.

Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept veröffentlicht. Mit den Änderungen wird der Verweis auf das 1989 veröffentlichte Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen durch einen Verweis auf das im März 2018 veröffentlichte Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung ersetzt, ohne die bestehenden Regelungen des Standards signifikant zu ändern.

Das Board hat darüber hinaus eine Ausnahmeregelung in Bezug auf die Grundsätze für den Ansatz in IFRS 3 eingeführt, um zu vermeiden, dass bei separat erfassten Schulden und Eventualschulden im Anwendungsbereich von IAS 37 oder IFRIC 21 Abgaben sog. Day-2-Gewinne oder -Verluste entstehen. Gleichzeitig beschloss das Board, den Standard um eine klarstellende Aussage zu ergänzen, dass die bestehenden Regelungen für Eventualforderungen in IFRS 3 durch den Ersatz des Verweises auf das Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen nicht berührt werden.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen, und sind prospektiv anzuwenden.

Änderungen an IAS 16: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 16 Sachanlagen: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet, veröffentlicht. Danach wird es Unternehmen künftig nicht mehr gestattet sein, Erlöse aus dem Verkauf von Gütern, die produziert werden, während eine Sachanlage zu dem Standort und in den vom Management beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird, von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Sachanla-

ge abziehen. Stattdessen sind diese Erlöse zusammen mit den Herstellungskosten der Sachanlagen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen, und sind rückwirkend auf Sachanlagen anzuwenden, die am oder nach dem Beginn der frühesten in dem Abschluss, in dem die Änderungen erstmals angewendet werden, dargestellten Berichtsperiode in einen betriebsbereiten Zustand gebracht wurden. Der Konzern geht davon aus, dass die Änderungen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 37 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen: Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags veröffentlicht, um zu konkretisieren, welche Kosten ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob ein Vertrag belastend oder verlustbringend ist, zu berücksichtigen hat. Die Änderung stellt auf Kosten ab, die sich direkt auf den Vertrag beziehen (directly related cost approach). Die Kosten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verträgen über die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen umfassen sowohl die direkt zurechenbaren (inkrementellen) Kosten der Vertragserfüllung als auch Gemeinkosten, die sich unmittelbar auf Tätigkeiten zur Vertragserfüllung beziehen. Allgemeine Verwaltungskosten stehen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Vertrag und fallen somit nicht unter die Vertragserfüllungskosten, es sei denn, eine Weiterbelastung an den Kunden ist im Vertrag ausdrücklich vorgesehen. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Der Konzern wird diese Änderungen auf Verträge anwenden, bei denen zu Beginn des Geschäftsjahres, in dem er die Änderungen erstmals anwendet, noch nicht alle Verpflichtungen erfüllt sind.

Änderung an IFRS 1: Erstanwendung durch ein Tochterunternehmen

Im Rahmen seines jährlichen Verbesserungsverfahrens an den IFRS für den Zyklus 2018–2020 hat das IASB eine Änderung an IFRS 1 Erstmalsige Anwendung der International Financial Reporting Standards vorgenommen. Die Änderung gestattet einem Tochterunternehmen, das Paragraph D16(a) des IFRS 1 anwendet, kumulierte Umrechnungsdifferenzen auf der Grundlage der vom Mutterunternehmen ausgewiesenen Beträge zu bewerten, ausgehend von dem Zeitpunkt, zu dem das Mutterunternehmen auf IFRS umgestellt hat. Diese Änderung gilt auch für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die IFRS 1.D16(a) anwenden.

Die Änderung ist wirksam für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

- Änderung an IFRS 9: Gebühren beim 10 Prozent-Barwerttest vor Ausbuchung finanzieller Schulden**
 Im Rahmen seines jährlichen Verbesserungsverfahrens an den IFRS für den Zyklus 2018–2020 hat das IASB eine Änderung an IFRS 9 Finanzinstrumente veröffentlicht. Durch die Änderung wird klargestellt, welche Gebühren ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob die Bedingungen einer neuen oder modifizierten finanziellen Verbindlichkeit wesentlich von denjenigen der ursprünglichen finanziellen Verbindlichkeit abweichen, zu berücksichtigen hat. Dazu zählen nur solche Gebühren, die zwischen dem Kreditnehmer und dem Kreditgeber gezahlt oder erhalten wurden, einschließlich solcher, die entweder vom Kreditnehmer oder vom Kreditgeber im Namen des jeweils anderen gezahlt oder erhalten wurden. Ein Unternehmen hat die Änderung auf finanzielle Verbindlichkeiten anzuwenden, die am oder nach Beginn des Geschäftsjahres, in dem das Unternehmen die Änderung erstmals anwendet, modifiziert oder ausgetauscht werden.

Die Änderung ist wirksam für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Der Konzern wird die Änderung auf finanzielle Verbindlichkeiten anwenden, die am oder nach Beginn des Geschäftsjahres, in dem er die Änderung erstmals anwendet, modifiziert oder ausgetauscht werden. Der Konzern geht davon aus, dass die Änderungen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

- Änderung an IAS 41: Besteuerung bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert**
 Im Rahmen seines jährlichen Verbesserungsverfahrens an den IFRS für den Zyklus 2018–2020 hat das IASB eine Änderung an IAS 41 Landwirtschaft vorgenommen. Mit der Änderung entfällt die Vorschrift in Paragraph 22 des IAS 41, wonach steuerliche Zahlungsströme bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts von biologischen Vermögenswerten nicht zu berücksichtigen sind.

Ein Unternehmen hat die Änderung zu oder nach Beginn des ersten Geschäftsjahres, das am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnt, prospektiv auf Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Der Konzern geht davon aus, dass die Änderungen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

- Änderungen an IAS 8: Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen**
 Im Februar 2021 hat das IASB Änderungen an IAS 8 veröffentlicht, mit denen eine neue Definition für rechnungslegungsbezogene Schätzungen eingeführt wurde. Die Änderungen stellen klar, inwiefern sich Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen von Änderungen der Rechnungslegungsmethoden und Fehlerkorrekturen unterscheiden. Sie erläutern außerdem, wie Unternehmen rechnungslegungsbezogene Schätzungen mithilfe von Bemessungstechniken und Inputfaktoren vornehmen können.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, und sind auf Änderungen von Rechnungslegungsmethoden und von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen anzuwenden, die zu oder nach Beginn dieses Geschäftsjahres erfolgen. Eine frühere Anwendung ist zulässig, sofern diese Tatsache angegeben wird. Der Konzern geht davon aus, dass die Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

- Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2: Angabe der Rechnungslegungsmethoden**
 Im Februar 2021 hat das IASB Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments veröffentlicht, in denen es Leitlinien und erläuternde Beispiele zur Verfügung stellt, die Unternehmen die Beurteilung, wann Informationen zu Rechnungslegungsmethoden als „wesentlich“ einzustufen und folglich anzugeben sind, erleichtern sollen. Die Änderungen sollen Unternehmen dabei unterstützen, für Abschlussadressaten hilfreichere Angaben zu Rechnungslegungsmethoden zu machen, indem die Anforderung, „maßgebliche“ (significant) Rechnungslegungsmethoden anzugeben, durch die Anforderung, „wesentliche“ (material) Informationen zu Rechnungslegungsmethoden anzugeben, ersetzt wird und Leitlinien ergänzt werden, die es Unternehmen erleichtern sollen, das Konzept der Wesentlichkeit bei der Beurteilung, wann Informationen zu Rechnungslegungsmethoden anzugeben sind, anzuwenden.

Die Änderungen an IAS 1 sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Da die Änderungen am Practice Statement 2 unverbindliche Anwendungsleitlinien für die Definition von „wesentlich“ in Bezug auf Informationen zu Rechnungslegungsmethoden enthalten, wurde ein Zeitpunkt des Inkrafttretens für die Änderungen als nicht notwendig erachtet.

Der Konzern prüft gegenwärtig, wie sich die Änderungen auf die Angaben des Konzerns zu seinen Rechnungslegungsmethoden auswirken werden.

6. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Stefan Brendgen, Mönchengladbach
 – **Vorsitzender des Aufsichtsrats** –
 (seit Beendigung der Hauptversammlung am 27. Mai 2021, zuvor Mitglied des Aufsichtsrats)
 Selbstständiger Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender folgender Gesellschaften:

- Instone Real Estate Group SE, Essen
- aam2core Holding AG, Frankfurt am Main

Dr. Johannes Fritz, Bad Soden am Taunus
 – **Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats** –
 (seit Beendigung der Hauptversammlung am 27. Mai 2021, zuvor Mitglied des Aufsichtsrats)
 Selbstständiger Unternehmensberater

Mitglied des Aufsichtsrats folgender Gesellschaften:

- Drees & Sommer SE, Stuttgart (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender),
- ACATIS Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- AVISTA OIL AG, Uetze (bis 07. Juli 2021)
- Messer SE & Co KGaA, Frankfurt am Main (seit 01. Juli 2021)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- Mitglied im Verwaltungsrat der Evoco AG, Zürich
- Non-Executive Director der Lonrho Holdings Limited, London, Großbritannien (bis 01. März 2021)

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 (seit 27. Mai 2021)
 Vorsitzender der Geschäftsführung der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH mit Sitz in Erlangen.

Aufsichtsratsvorsitzender folgender Gesellschaften:

- ZBI Fondsmanagement GmbH, Erlangen

Felicitas Hamm, Köln (seit 27. Mai 2021)
 Diplom-Sozialpädagogin (derzeit Hausfrau), Gesellschafterin der Joachim Loh Industrieanlagenvertriebs GmbH & Co. KG, Haiger

Mitglieder des Aufsichtsrats bis zum Ablauf der Hauptversammlung am 27. Mai 2021
 (Angaben bis zu diesem Zeitpunkt):

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

Aufsichtsratsvorsitzender folgender Gesellschaften:

- EUREF AG, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:

- Litos Immobilien AG, Pöcking

Joachim Loh, Haiger
 – **Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats** –
 Geschäftsführer der Eisenwerk Sauerland Verwaltungs GmbH und Schulo Verwaltungs-GmbH, jeweils Haiger

Vorstand

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf
 Dipl.-Betriebswirt
 – **Vorstandsvorsitzender** –
 (im Zeitraum vom 01. Juni bis 31. Dezember 2021 alleiniges Mitglied des Vorstands)

Michael Hahn, Bergisch Gladbach (bis 31. Mai 2021*)
 Betriebswirt
 – **Mitglied des Vorstands** –

* Mit Beschlüssen des Aufsichtsrats vom 02. Oktober 2020 und 27. Mai 2021 wurde Michael Hahn jeweils gemäß § 105 Abs. 2 AktG zum Stellvertreter des fehlenden Mitglieds des Vorstands bestellt.

Daniel Löhken, Düsseldorf (seit 01. Januar 2022)
 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 2021 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 16.878.494,64 Euro wie folgt zu verwenden:

Ein Teilbetrag in Höhe von 3.770.414,70 Euro wird zur Ausschüttung einer Dividende von 0,29 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre verwendet.

Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 13.108.079,94 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Im Januar 2022 hat die Hahn Gruppe 40 Prozent der von ihr bis dahin mehrheitlich gehaltenen Anteile an einer Immobiliengesellschaft mit Liegenschaft in Olpe veräußert und damit die Beherrschung über das Tochterunternehmen verloren. 30 Prozent der Anteile wurden an von Michael Hahn beherrschte Unternehmen veräußert und 10 Prozent an Dritte. Der Verkauf erfolgte zu marktüblichen Konditionen.

Am 24. Februar 2022 startete Russland einen Krieg gegen die Ukraine, nachdem seit Wochen diplomatische Verhandlungen auf Hochtouren liefen, um eine weitere Eskalation und einen neuerlichen Ausbruch eines Krieges zu verhindern. Mit der jüngsten Anerkennung der Separatistengebiete Donezk und Luhansk als unabhängige Staaten und der beginnenden Militäroffensive in der Ukraine hat der russische Präsident Putin die diplomatischen Bemühungen abgebrochen und einen Angriffskrieg auf das Land begonnen. Die Weltgemeinschaft ist entsetzt angesichts des Angriffskriegs auf ein souveränes Land, verurteilt das Vorgehen Putins und die eklatante Verletzung des Völkerrechts aufs schärfste und hat harte Sanktionen gegen Russland beschlossen.

Auf Basis aktueller Einschätzungen geht der Vorstand davon aus, dass dieser Krieg neben möglicherweise gravierenden, derzeit noch nicht abschätzbaren Folgen für die Geo-, Sicherheits-, Wirtschafts- und Finanzpolitik keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Hahn Gruppe und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, da in den verwalteten Anlageprodukten weder russische Staatsbürger investiert sind noch Finanzierungen bei russischen Banken aufgenommen wurden oder Konten bei russischen Banken unterhalten werden. Kommt es auf Grund einer Ausweitung des Russland-Ukraine-Kriegs auch auf andere europäische oder NATO-Staaten zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der Hahn Gruppe negativ beeinflussen.

Bergisch Gladbach, 25. März 2022

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 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 Prüfungsfolgerung 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

de geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

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

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

Düsseldorf, den 25. März 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Martin Flür
Wirtschaftsprüfer

ppa. Denis Varosi
Wirtschaftsprüfer

KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES NACH HGB

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	43	0,1	76	0,1
Sachanlagen	971	1,3	880	1,1
Finanzanlagen	13.588	18,4	13.661	17,4
Vorräte	44	0,1	44	0,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	40.501	55,0	37.822	48,3
Liquide Mittel	18.544	25,1	25.840	33,0
Bilanzsumme	73.691	100,0	78.323	100,0

Passiva	31.12.2021		31.12.2020	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	41.543	56,4	41.529	53,0
Rückstellungen	4.605	6,2	4.860	6,2
Verbindlichkeiten	27.543	37,4	31.934	40,8
Bilanzsumme	73.691	100,0	78.323	100,0

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	2021	2020
Umsatzerlöse	4.099	2.290
Sonstige betriebliche Erträge	2.717	2.531
Gesamtleistung	6.816	4.822
Materialaufwand	-32	-0,2
Personalaufwand	-4.957	-4.513
Übrige Aufwendungen	-4.939	-5.079
EBITD	-3.112	-4.770
Abschreibungen	-292	-311
EBIT	-3.404	-5.082
Finanzergebnis	7.356	15.633
Ergebnis vor Steuern	3.952	10.552
Steuern	-949	-2.456
Ergebnis nach Steuern	3.004	8.096

Mehrjahresübersicht des Konzerns

	2021	2020	2019	2018	2017
Rohertrag in Mio. €	38,9	35,9	36,5	33,2	31,9
EBIT in Mio. €	14,5	13,0	12,5	10,2	11,3
EBT in Mio. €	11,7	7,5	9,2	7,3	7,5
Konzernergebnis in Mio. €	7,6	4,5	5,5	5,0	4,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. €	-5,3	-8,0	16,8	21,1	4,6
Eigenkapitalquote in %	34,3	37,5	27,8	47,4	37,8
Assets under Management in Mrd. €	3,1	3,0	3,0	2,8	2,8
Ergebnis je Aktie in €	0,58	0,35	0,42	0,38	0,35
Dividende je Aktie in €	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Mitarbeiter Anzahl	168	160	156	159	134

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