

HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2008





Osnabrück, Sutthausen Straße 285 / 287

	2006 (in T€)	2007 (in T€)	2008 (in T€)
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung			
Miet- und Pächterlöse	12.597	13.239	19.437
Betriebsergebnis	9.074	10.642	20.768
Beteiligungsergebnis	413	449	643
Finanzergebnis	-65	-35	-2.927
EBITDA	16.398	48.325	30.975
EBIT	13.836	45.148	21.643
Konzernüberschuss	11.277	52.226	17.341
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme	178.932	290.197	281.346
Langfristige Vermögenswerte	162.546	203.051	225.848
Eigenkapital	136.226	155.507	160.050
Eigenkapitalquote in %	76,1	53,6	56,9
Aus der Kapitalflussrechnung			
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	8.152	23.528	10.283
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.278	-73.103	41.696
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7.281	58.428	-10.998
Veränderung der Liquidität	-1.407	8.852	40.981
Zur HAMBORNER Aktie *			
Ergebnis je Aktie in €	0,50	2,29	0,76
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	-	-	0,37
Dividende je Aktie in €	0,30	0,35	0,35
Börsenkurse je Stückaktie in € (XETRA)			
Höchstkurs	11,53	12,49	9,30
Tiefstkurs	9,10	8,45	5,10
Jahresschlusskurs	10,67	8,94	5,75
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	2,81	3,91	6,09
Kurs-Gewinn-Verhältnis**	21,34	3,90	7,57
Marktkapitalisierung zum Jahresschluss	242.956	203.564	130.928
Net Asset Value je Aktie in €	-	11,36	10,57
Sonstige Daten			
Verkehrswert des Immobilienportfolios	185.696	281.020	273.100
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresschluss einschließlich Vorstand	22	25	26

* Angaben je Aktie für 2006 zum Zwecke der Vergleichbarkeit mit 2007 und 2008 umgerechnet (1:3 nach Aktiensplit).

** Kurs bezogen auf das Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten ergibt für 2007 ein KGV von 11,51.

An unsere Aktionäre

- 6** Brief an die Aktionäre
- 8** Vorstand und Aufsichtsrat
- 10** Bericht des Aufsichtsrats
- 14** Corporate Governance bei der HAMBORNER AG
- 20** Die HAMBORNER Aktie

Lagebericht

- 28** Allgemeine Rahmenbedingungen
- 32** Wirtschaftsbericht
- 50** Bericht über die Chancen und Risiken
- 54** Schlussklärung zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 Aktiengesetz)
- 54** Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289 Abs. 4 HGB i.V.m. § 315 Abs. 4 HGB)
- 57** Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat
- 60** Nachtragsbericht
- 61** Prognosebericht

Konzernabschluss

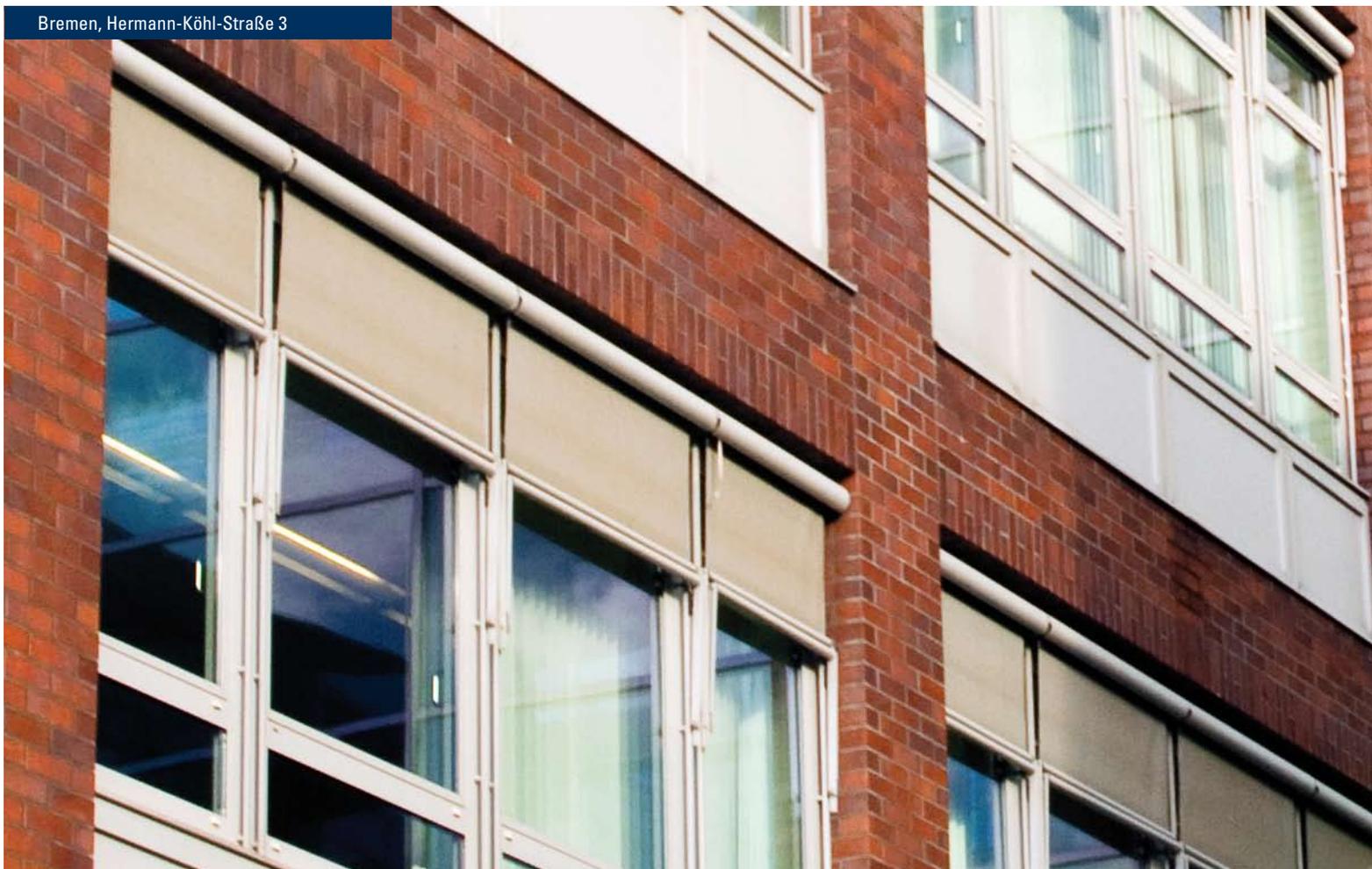
- 67** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 68** Konzern-Bilanz
- 70** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 71** Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 72** Konzern-Anlagespiegel
- 74** Konzern-Anhang
- 105** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 106** Erklärung des Vorstands
- 107** Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Ergänzende Informationen

- 110** Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 113** Impressum
- 115** Finanzkalender

An unsere Aktionäre

Bremen, Hermann-Köhl-Straße 3



Brief an die Aktionäre	6
Vorstand und Aufsichtsrat	8
Bericht des Aufsichtsrats	10
Corporate Governance bei der HAMBORNER AG	14
Die HAMBORNER Aktie	20





Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Weltwirtschaft befindet sich in einer tiefen Rezession, der schwersten seit Jahrzehnten. Negative Nachrichten dominieren die Wirtschaftspresse. Pessimismus allenthalben. Schienen anfangs nur die Finanzmärkte betroffen zu sein, so hat die Krise mittlerweile auf nahezu alle Branchen übergreifen. Welche Auswirkungen hat dies für die HAMBORNER AG?

Zum einen sind die Rahmenbedingungen und der Vermietungsmarkt auch für unsere Gesellschaft natürlich nicht einfacher geworden. Zum anderen bieten sich aber auch Chancen – Chancen, unsere Stärken auszuspielen und sich positiv vom Wettbewerb zu differenzieren.

HAMBORNER als langfristiger Gewerbeimmobilienbestandhalter hat ein klar fokussiertes Geschäftsmodell. Mit der Aufgabe des Wertpapierspezialfonds, dem Verkauf der reinen Wohnimmobilien sowie der Veräußerung der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken haben wir unsere Strukturen weiter verschlankt und können uns ausschließlich auf unsere Kernaktivitäten konzentrieren. Darüber hinaus weist HAMBORNER eine ausgeprägte Finanzstärke auf. Bei einer Eigenkapitalquote von 56,9% und hohen Liquiditätsreserven sind für unsere Gesellschaft die Begriffe „Kreditklemme“ oder „Refinanzierungsprobleme“ Fremdwörter. Die ausgewogene Zusammensetzung unseres Bestandsportfolios und die solide Mieterstruktur sorgen für eine hohe Stabilität der Mieteinnahmen, die gegenüber dem Vorjahr um 46,8% auf 19,4 Mio. € gestiegen sind. Hierzu haben insbesondere unsere Investitionen der letzten beiden Jahre beigetragen.

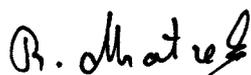
So unerfreulich sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung derzeit darstellt, HAMBORNER hat ein weiteres erfolgreiches Jahr zu verzeichnen: Im Berichtsjahr haben wir im Konzern ein Betriebsergebnis in Höhe von 20,8 Mio. € und einen Jahresüberschuss von 17,3 Mio. € erzielt. Der Konzernüberschuss führt zu einem Gewinn je Aktie in Höhe von 0,76 €. Erstmals angegeben im Geschäftsbericht haben wir den FFO (Funds from operations), eine Kennzahl, die Bestandteil unseres Steuerungssystems ist. Sie ist der Maßstab für die aus der laufenden operativen Geschäftstätigkeit erwirtschafteten liquiden Mittel. Der FFO für 2008 beträgt 0,37 € je Aktie.

Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung schlagen wir der Hauptversammlung für 2008 eine Dividende in Höhe von 0,35 € je Aktie vor. Damit haben wir sowohl die berechtigte Forderung nach einer angemessenen Gewinnausschüttung als auch unsere Verpflichtung zur Stärkung der Innenfinanzierungskraft der HAMBORNER ausgewogen berücksichtigt. Bezogen auf den Jahresschlusskurs von 5,75 € ergibt sich eine attraktive Dividendenrendite von 6,1%.

Trotz der anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen sind wir im Hinblick auf einen positiven Geschäftsverlauf in 2009 optimistisch gestimmt. Unsere Finanzstärke, das derzeit attraktive Zinsniveau und temporär noch weiter nachgebende Immobilienpreise eröffnen HAMBORNER Chancen, die wir konsequent nutzen werden.

Allen Aktionären danken wir für das der HAMBORNER AG entgegengebrachte Vertrauen. Es freut uns, wenn Sie die Gesellschaft auch in Zukunft bei ihrer weiteren Entwicklung begleiten.

Mit herzlichen Grüßen



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

Erfurt, Neuwerkstraße 2



Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden

geboren 1957,
Vorstandsmitglied seit 8. März 2007,
bestellt bis 7. März 2010,
verantwortlich für die Bereiche
Finanz- / Rechnungswesen, Steuern, Immobilien,
EDV, Risikomanagement / Controlling

Hans Richard Schmitz, Bonn

geboren 1956,
Vorstandsmitglied seit 1. Dezember 2008,
bestellt bis 30. November 2011,
verantwortlich für die Bereiche
Recht, Personal, Corporate Governance,
Investor Relations / Public Relations, Versicherungen

Roland J. Stauber, Essen

Sprecher, geboren 1962,
Vorstandsmitglied vom 15. Mai 2007 bis 15. August 2008,
verantwortlich für die Bereiche
Immobilien, Recht, Personal, Corporate Governance,
Public Relations, Versicherungen

Aufsichtsrat

Dr. jur. Josef Pauli, Essen

- Ehrenvorsitzender -

Volker Lütgen, Wentorf

Geschäftsführer der HSH Capitalpartners GmbH

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

- Vorsitzender -
Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend
Vermögens- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

Robert Schmidt, Datteln

Geschäftsführer der Evonik Immobilien GmbH

Edith Dützer, Moers *)

kfm. Angestellte

Dr. rer. pol. Marc Weinstock, Kelkheim-Fischbach

- stellv. Vorsitzender -
Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate AG

Hans-Bernd Prior, Dinslaken *)

techn. Angestellter

*) Vertreter der Arbeitnehmer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,



Dr. rer. pol.
Eckart John von Freyend, Bonn
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

das Geschäftsjahr 2008 war für die HAMBORNER AG wiederum erfolgreich. Das Unternehmen ist für die anhaltend schwierigen Marktbedingungen gut gerüstet. Mit einer gesunden Bilanzstruktur und hoher Liquidität wird die HAMBORNER AG nach unserer Auffassung auch die großen Herausforderungen des Jahres 2009 meistern.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Wir haben im Berichtsjahr 2008 die Geschäftsführung des Vorstands intensiv und regelmäßig überwacht. Dabei haben wir uns über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Hierzu hat der Vorstand gem. § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG rechtzeitig und umfassend sowohl mündlich als auch schriftlich über die strategische Ausrichtung des Unternehmens sowie alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung berichtet. Weiterhin wurden wir informiert über die wirtschaftliche Lage und die Rentabilität der Gesellschaft und des Konzerns sowie über den Gang der Geschäfte auch unter Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements.

Im Geschäftsjahr 2008 fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Zusätzlich haben wir bei sieben eilbedürftigen Vorgängen Beschlüsse außerhalb von Sitzungen herbeigeführt. Dabei handelte es sich überwiegend um den An- und Verkauf von Immobilien. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben an allen Sitzungen vollzählig teilgenommen. Darüber hinaus stand ich als Vorsitzender des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um mich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage, wesentliche Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen zu informieren.

Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsratsplenum

Die Umsatz-, Ergebnis- und Personalentwicklung des Konzerns, die Finanzlage sowie der Vermietungsgrad und der Sachstand bei An- und Verkäufen wurden uns vom Vorstand in allen Sitzungen ausführlich erläutert und von uns anschließend gemeinsam diskutiert. Ferner haben wir in den Sitzungen zahlreiche Einzelthemen mit dem Vorstand intensiv erörtert.

In der Bilanzsitzung vom 7. März 2008 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte mit dem Abschlussprüfer BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Jahres- und Konzernabschluss der HAMBORNER AG zum 31. Dezember 2007. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands stimmten wir ebenfalls zu. Ferner haben wir die der ordentlichen Hauptversammlung 2008 vorzulegenden Beschlussvorschläge verabschiedet und das Thema REIT erörtert.

Im Mittelpunkt der Sitzung am 14. Mai 2008 stand die Vorbereitung der Hauptversammlung 2008 sowie die Genehmigung zur Veräußerung des Objekts Osnabrück, Große Straße 61.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung fand am 5. Juni 2008 die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt. In dieser wurden Dr. Weinstock zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden und ich zum Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt. Des Weiteren wurden alle Mitglieder des Präsidial-, Prüfungs- und Nominierungsausschusses in ihren Ämtern bestätigt.

Die Sitzung am 18. September 2008 befasste sich schwerpunktmäßig mit einem renditeorientierten Steuerungskonzept für den HAMBORNER Konzern. Ferner wurden mögliche Portfoliotransaktionen im Rahmen der Unternehmensstrategie diskutiert.

Die Budget- und Mittelfristplanung des Konzerns für die Jahre 2009 - 2013 war das zentrale Thema der Planungssitzung am 20. November 2008. Das geplante Umsatz- und Ergebniswachstum wurde intensiv mit dem Vorstand erörtert. Daneben erläuterte der Vorstand den Neunmonatsbericht.

Bericht aus den Ausschüssen

Ein Teil der Aufsichtsratsstätigkeit findet auch in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2008 haben drei Ausschüsse bestanden.

Der Präsidialausschuss tagte zweimal. Themen waren die Festsetzung der variablen Vorstandsvergütung und Personalangelegenheiten.

Im Berichtsjahr trat der Prüfungsausschuss unter Beteiligung des Abschlussprüfers viermal zusammen. Er erörterte ausführlich den Jahres- und Konzernabschluss 2007 und ließ sich vom Vorstand die Zwischenberichte 2008 über das 1. Quartal, das Halbjahr und das 3. Quartal erläutern. Daneben befasste er sich mit der Vorbereitung des Wahlvorschlags des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung für die Bestellung des Abschlussprüfers.

Zur Einberufung des Nominierungsausschusses bestand im Berichtsjahr kein Anlass.

Über die Tätigkeit der Ausschüsse wurde der Aufsichtsrat jeweils zu Beginn seiner Sitzungen durch den jeweiligen Vorsitzenden unterrichtet.

Corporate Governance – wichtiger Teil unserer Arbeit

Auch im Geschäftsjahr 2008 haben Aufsichtsrat und Vorstand die Weiterentwicklung der unternehmensinternen Corporate Governance eingehend behandelt. Wir berichten hierüber gemeinsam mit dem Vorstand gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex im Corporate Governance Bericht für das Jahr 2008.

Zur Vermeidung eines Interessenkonflikts enthielten sich die Herren Weinstock und Lütgen am 7. Februar 2008 der Beschlussfassung im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Vermittlungsvertrages mit der HSH Capitalpartners GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der HSH Real Estate AG, im Rahmen des Ankaufs von zwei Gewerbeimmobilien in Hamburg.

Ebenso nahmen sie am 18. September 2008 nicht an der Beschlussfassung über einen Beratungsauftrag an die HSH Real Estate AG teil. Ebenso enthielt sich Herr Schmidt der schriftlichen Beschlussfassung vom 11. November 2008, die den Verkauf der Wohnbau Dinslaken an ein verbundenes Unternehmen der Evonik Immobilien GmbH zum Gegenstand hatte. Weitere Interessenskonflikte im Sinne von Ziffer 5.5.3 Deutscher Corporate Governance Kodex sind bei keinem unserer Mitglieder aufgetreten.

Der Abschlussprüfer gab eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 Deutscher Corporate Governance Kodex ab, die aus unserer Sicht keinen Anlass zu Zweifeln gab.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand am 3. Dezember 2008 eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben. Diese Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite des Unternehmens www.hamborner.de (Unternehmen / Corporate Governance / Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG) veröffentlicht.

Feststellung des Jahres- und Konzernabschlusses

Am 19. März 2009 wurde unter Teilnahme der Wirtschaftsprüfer zunächst im Prüfungsausschuss und anschließend in der Aufsichtsratssitzung der Jahresabschluss 2008 ausführlich behandelt. Zur Vorbereitung wurden frühzeitig Exemplare der Prüfungsberichte an alle Aufsichtsratsmitglieder versandt. Die den Jahresabschluss testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen berichtet und dem Aufsichtsrat zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung gestanden. Den Jahres- und Konzernabschluss der HAMBORNER AG mit dem zusammengefassten Lagebericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft. Anlass zu Einwendungen hat nicht bestanden, so dass der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss 2008 in seiner Sitzung am 19. März 2009 gebilligt hat. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2008 festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellte Jahresabschluss der HAMBORNER AG zum 31. Dezember 2008 sowie der gemäß § 315 Abs. 3 HGB zusammengefasste Lagebericht der AG und des Konzerns wurden von Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft. Den Prüfauftrag hatte der Aufsichtsrat entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Juni 2008 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Konzernabschluss wurde nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Gemäß § 315a Abs. 1 HGB wurde auf die zusätzliche Erstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet. Der Abschlussprüfer erteilte auch dem vorgelegten Konzernabschluss und dem zusammengefassten Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufzustellende Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen ist vom Abschlussprüfer geprüft worden und mit folgendem uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehen worden:

„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 Vertreter des Abschlussprüfers stand zur Erläuterung auch dieses Berichts in der Aufsichtsratssitzung am 19. März 2009 zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zugestimmt. Auch hinsichtlich der Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gab es keine Gründe für Einwendungen.

Änderungen im Vorstand

Der Aufsichtsrat hat am 15. August 2008 die Bestellung von Herrn Dipl.-Kfm. Roland J. Stauber zum Vorstandsmitglied aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung widerrufen. Zum 1. Dezember 2008 wurde Herr Rechtsanwalt Hans Richard Schmitz zum Vorstandsmitglied bestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorständen Dr. Rüdiger Mrotzek und Hans Richard Schmitz sowie allen Mitarbeitern für ihren hohen persönlichen Einsatz, ihre Leistungen und das fortwährende Engagement.

Duisburg-Hamborn, den 19. März 2009

Der Aufsichtsrat

Dr. Eckart John von Freyend
(Vorsitzender)

Corporate Governance bei der HAMBORNER AG

Corporate Governance Bericht

Entsprechend den Empfehlungen in Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 6. Juni 2008 berichten Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance bei der HAMBORNER AG wie folgt:

Transparenz und gute Unternehmensführung haben für Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER AG traditionell einen hohen Stellenwert. Aus diesem Grunde informieren wir unsere Aktionäre, alle übrigen Kapitalmarktteilnehmer, Finanzmarktanalysten sowie die relevanten Medien, aber auch unsere Mitarbeiter regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage des Unternehmens sowie wesentliche Veränderungen.

Hierfür nutzen wir eine Vielzahl möglicher Informations- und Kommunikationswege. Zu nennen sind hier insbesondere unsere regelmäßigen Quartals-, Zwischen- und Geschäftsberichte, unsere Veröffentlichungen zur kapitalmarktrechtlichen Publizität wie „Ad-hoc-Mitteilungen“ oder Mitteilungen zu „Directors' Dealings“, aber auch die Teilnahme an Veranstaltungen mit Finanzanalysten wie etwa der „Initiative Immobilien-Aktie“ oder die Veröffentlichung von Pressemitteilungen zu aktuellen Themen rund um die HAMBORNER AG. Dabei nutzen wir zur Verbreitung von Informationen vor allem das Internet. Sämtliche zuvor genannten Unternehmensinformationen stellen wir auf unserer Website der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung.

Seit Inkrafttreten des Deutschen Corporate Governance Kodex haben sich Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig mit den Empfehlungen des Kodex befasst und sie – soweit möglich und notwendig – zeitnah umgesetzt. Ziel war und ist es stets, im Interesse aller Stakeholder eine gute und verantwortungsvolle, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmensentwicklung sicherzustellen.

Der Kodex als solcher war zuletzt Gegenstand der Aufsichtsratsitzung vom 18. September 2008. Darin wurden die Änderungen der neuen Kodexfassung vom 6. Juni 2008, die am 8. August 2008 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurde und seitdem Gültigkeit hat, eingehend erörtert. Die Empfehlung in Ziffer 4.2.2 des Kodex, wonach das Aufsichtsratsplenum auf Vorschlag des Gremiums, das die Vorstandsverträge behandelt, das Vergütungssystem einschließlich der wesentlichen Vertragselemente beschließen und es regelmäßig überprüfen soll, wurde im Falle der Bestellung von Hans Richard Schmitz zum Vorstand unserer Gesellschaft bereits umgesetzt.

Die in Satz 2 zu Ziffer 7.1.2 des Kodex neu aufgenommene Empfehlung, Halbjahres- und etwaige Quartalsfinanzberichte vor deren Veröffentlichung zwischen Aufsichtsrat oder seinem Prüfungsausschuss mit dem Vorstand zu erörtern, entsprach bei HAMBORNER bereits zuvor gängiger Praxis und wird auch zukünftig befolgt werden.

Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER AG haben daher im Dezember 2008 die folgende Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Danach hat die Gesellschaft im Berichtsjahr den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit geringfügigen Einschränkungen entsprochen. Hinsichtlich der Erläuterungen zu den Abweichungen von den Kodexempfehlungen wird auf den Text der Entsprechenserklärung verwiesen:

Aktuelle Entsprechenserklärung aus Dezember 2008

Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats
der HAMBORNER AG
zu den Empfehlungen der
„Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“
gemäß § 161 AktG

„Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER AG erklären, dass die HAMBORNER AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex („Kodex“) in der Kodexfassung vom 14. Juni 2007 sowie den Empfehlungen in der Kodexfassung vom 6. Juni 2008 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung im November 2007 bis zum 15. August 2008 vollumfänglich entsprochen hat. Seitdem wurde dem Kodex mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 entsprochen. Zukünftig wird die HAMBORNER AG dem Kodex mit leichter Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 entsprechen.“

Erläuterung: Ziffer 4.2.1 Satz 1 des Kodex besagt, dass der Vorstand aus mehreren Personen bestehen und einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll. Seit Ausscheiden des bisherigen Sprechers der Gesellschaft, Roland J. Stauber, mit Wirkung zum 15. August 2008, war der Vorstand bis zum 30. November nur mit einer Person besetzt. Mit Bestellung von Hans Richard Schmitz zum Mitglied des Vorstands ab dem 1. Dezember 2008 besteht dieser nun wieder aus zwei Personen. Auf die Ernennung eines Vorsitzenden oder Sprechers wurde wegen des nur aus zwei Personen bestehenden Vorstands verzichtet.

Duisburg-Hamborn, im Dezember 2008

HAMBORNER Aktiengesellschaft

Vorstand

Aufsichtsrat

Internet-Informationen für unsere Aktionäre

Sowohl die aktuelle Entsprechenserklärung als auch sämtliche Erklärungen der Vorjahre sind auf unserer Internetseite unter www.hamborner.de und dort unter dem Pfad „Unternehmen / Corporate Governance / Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG“ abrufbar.

Des Weiteren bieten wir unseren Aktionären die Möglichkeit, sich unter dem Pfad „Investor Relations / IR-News / Finanzkalender“ über die Termine wiederkehrender Veröffentlichungen von Finanzberichten und über den Termin der Hauptversammlung zu informieren. Auf unserer Internetseite informieren wir im Vorfeld der Hauptversammlung unsere Aktionäre zudem durch den Geschäftsbericht ausführlich über das abgelaufene Geschäftsjahr.

Darüber hinaus stellen wir dort allen Interessierten auch sonstige von der Gesellschaft veröffentlichte Informationen über das Unternehmen, wie etwa Mitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz, dem Wertpapierprospektgesetz, Pressemitteilungen oder aber eine aktuelle Unternehmenspräsentation zur Verfügung.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng zum Wohle des Unternehmens zusammen. Regelmäßig unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung, über den Gang der Geschäfte und die Lage des Konzerns einschließlich der Risikolage. Fragen der strategischen Ausrichtung und Weiterentwicklung werden gemeinsam zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erörtert. Wesentliche Vorstandsentscheidungen sind gemäß seiner Geschäftsordnung und der Gesellschaftssatzung an die Zustimmung des Aufsichtsrats geknüpft.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden zwischen der HAMBORNER AG und einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern unmittelbar keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- oder Werkverträge geschlossen. Allerdings wurde im Zusammenhang mit dem Ankauf von zwei Gewerbeimmobilien in Hamburg mit der HSH Capitalpartners GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der HSH Real Estate AG, ein Vermittlungsvertrag abgeschlossen. Darüber hinaus wurde eine Vereinbarung mit der HSH Real Estate selbst über die Transaktionsberatung im Zusammenhang mit der Übernahme eines größeren Immobilienportfolios unterschrieben. Bei den hierfür eingeholten Zustimmungen des Aufsichtsrats haben sich die Herren Dr. Weinstock und Lütgen der Stimme enthalten. Ebenso enthielt sich Herr Schmidt der schriftlichen Beschlussfassung vom 11. November 2008, die den Verkauf der Beteiligung Wohnbau Dinslaken GmbH an ein verbundenes Unternehmen der Evonik Immobilien GmbH zum Gegenstand hatte.

Anderweitige potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind, sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz obliegt den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie Personen, die beim Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen, eine Mitteilungspflicht über den Erwerb und die Veräußerung von Wertpapieren der Gesellschaft, sobald die Gesamtsumme der Geschäfte einer Person mit Führungsaufgaben und den

mit dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt den Bagatellwert von 5.000 € bis zum Ende des Kalenderjahres erreicht oder überschreitet. Der HAMBORNER AG wurden während des Berichtsjahres 2008 folgende vorgenommene Geschäfte gemeldet:

- Am 7. Juli 2008 hat Herr Dr. Rüdiger Mrotzek (Mitglied des Vorstands)
1.500 Stückaktien zu einem gewichteten Durchschnittskurs von 8,18 € je Aktie gekauft.
- Am 24. Oktober 2008 hat Herr Dr. Rüdiger Mrotzek (Mitglied des Vorstands)
1.500 Stückaktien zu einem gewichteten Durchschnittskurs von 6,28 € je Aktie gekauft.
- Am 12. Dezember 2008 hat Herr Dr. Rüdiger Mrotzek (Mitglied des Vorstands)
2.500 Stückaktien zu einem gewichteten Durchschnittskurs von 5,532 € je Aktie gekauft.

Weitere Mitteilungen über Geschäfte von Führungspersonen nach § 15a WpHG sind der Gesellschaft während des Berichtsjahres nicht zugegangen.

Sämtliche dieser Meldungen sind dauerhaft auf unserer Internetseite unter www.hamborner.de und dort unter dem Pfad „Unternehmen / Corporate Governance / Meldepflichtige Wertpapier-geschäfte“ veröffentlicht.

Mitteilungspflichtiger Besitz nach Ziffer 6.6 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 6. Juni 2008 lag zum 31. Dezember 2008 nicht vor.

Entsprechend den Anforderungen des Anlegerschutzverbesserungsgesetzes wird bei der Gesellschaft ein Insiderverzeichnis geführt, in das alle relevanten Personen aufgenommen werden.

Die Mandate der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder sind im Anhang des Konzernabschlusses auf Seite 104 und die Beziehungen zu nahestehenden Personen auf Seite 102 dargestellt.

Verantwortungsvolles Risikomanagement

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang des Unternehmens mit Risiken. Ein systematisches Risikomanagement im Rahmen unserer wertorientierten Unternehmensführung sorgt dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt und bewertet und die Risikopositionen optimiert werden. Das Risikofrüherkennungssystem der HAMBORNER AG unterliegt auch der Prüfung des Abschlussprüfers. Es wird kontinuierlich weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Hinsichtlich Einzelheiten zum Risikomanagement und zur aktuellen Risikolage verweisen wir auf den Bericht über die Chancen und Risiken.

Abschlussprüfer Deloitte & Touche

Der der Hauptversammlung zur Wahl für das Geschäftsjahr 2008 vorgeschlagene Abschlussprüfer, die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat mit Schreiben vom 28. März 2008 die Unabhängigkeitserklärung nach Ziffer 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben. Mit dem Abschlussprüfer wurde vereinbart, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über Ausschluss- oder Befangenheitsgründe, die

während der Prüfung auftreten, unverzüglich unterrichtet wird, soweit diese nicht umgehend beseitigt werden. Ferner wurde vereinbart, dass der Aufsichtsratsvorsitzende sowie der Prüfungsausschussvorsitzende unverzüglich informiert werden, sofern sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung besondere Feststellungen oder Vorkommnisse ergeben, die für die ordnungsgemäße Wahrnehmung der Aufgaben des Aufsichtsrats von Bedeutung sein könnten. Dies schließt die Feststellung von Tatsachen ein, die eine Unrichtigkeit der vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Erklärungen zum Kodex beinhalten.

Vergütungsbericht

Zielsetzung deutscher Corporate Governance ist die Förderung des Vertrauens von nationalen und internationalen Anlegern, Kunden, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften. Zu diesem Zwecke sieht der Deutsche Corporate Governance Kodex unter anderem die Offenlegung der an Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder gewährten Vergütung vor.

Die Bezüge von Vorstand und Aufsichtsrat orientieren sich am unternehmerischen Jahreserfolg der HAMBORNER AG. Sie setzen sich aus fixen und variablen Teilen zusammen. Die detaillierten Ausführungen zum Vergütungssystem und zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat finden sich im Lagebericht auf Seite 57 ff. Die dort aufgeführten Darstellungen sind Teil des Corporate Governance-Berichts.

Hamburg, Fuhlsbüttler Straße 107-109



Die HAMBORNER Aktie

Allgemeine Lage auf dem Aktienmarkt

Das Jahr 2008 war ein extrem schwieriges Börsenjahr und bescherte den internationalen Aktienmärkten heftige Kursrückschläge. Die mit sich zuspitzender Finanzmarktkrise ausgelöste globale Konjunkturschwäche forderte ihren Tribut. Nach schwachem Beginn konnten sich die internationalen Leitbörsen nicht erholen und auch die deutschen Leitindices für den Aktienmarkt blieben nicht verschont. Nach rd. 8.000 Punkten zu Beginn des Jahres rutschte der DAX zwischenzeitlich auf knapp 4.000 Punkte ab. Dank Kursanstiegen zum Jahresende betrug der Abschlussschlag letztlich rd. 40,4%. Damit blieb der DAX nur knapp hinter dem Negativ-Rekord des Jahres 2002 (-44,0%) zurück. Der MDAX büßte über das Jahr 43,2 % ein, der SDAX sogar 46,3%.

Besonders schwer traf es die Finanzwerte. Angesichts der Auswirkungen der US-Hypothekenkrise und der daraus resultierenden Schiefelage an den internationalen Finanzmärkten hatten Bank- und Versicherungswerte die mit Abstand schwächste Performance aller Standardwerte vorzuweisen. Von dieser negativen Entwicklung konnten sich auch die Immobilien-Aktien nicht abkoppeln. Gemessen am DAX subsector All Real Estate haben europäische Immobilien-Aktien rd. 71% ihres Wertes verloren.

Die Situation an den Aktienmärkten wird in den kommenden Monaten von der weltweiten Konjunkturschwäche und den nach unten revidierten Gewinnprognosen der Unternehmen überschattet bleiben.

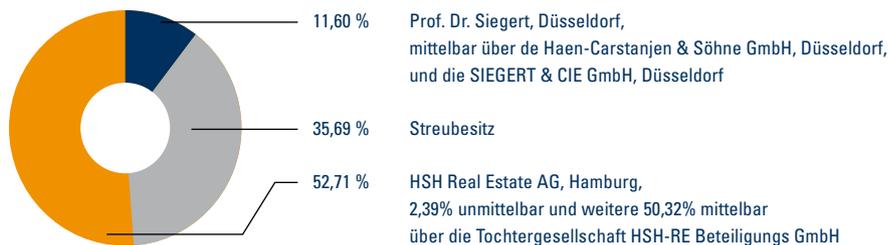
Die Aktie der HAMBORNER AG

Börsennotiz in Deutschland

Die HAMBORNER Aktie wird an den Börsenplätzen Frankfurt am Main, Düsseldorf, Berlin, München und Hamburg amtlich und mit variablen Kursen notiert. In Stuttgart wird sie im geregelten Markt und in Hannover im Freiverkehr gehandelt. Registriert ist die Aktie unter der Wertpapier-Kennnummer 601300 (ISIN: DE0006013006). Die Gesellschaft hat die DZ-Bank AG, Frankfurt am Main, mit einem Mandat als Designated Sponsor beauftragt. Das Bankhaus hat im November 2007 seine Aktivitäten aufgenommen. Als Designated Sponsor sorgt die DZ-Bank für eine jederzeitige Handelbarkeit der HAMBORNER Aktie durch laufende Quotierung von Geld- und Briefkursen.

Stabile Aktionärsstruktur

HAMBORNER verfügt seit dem Wechsel des Hauptaktionärs im Jahr 2007 weiterhin über eine stabile Aktionärsstruktur. Neben der HSH Real Estate AG, Hamburg, die mit 52,7% an der Gesellschaft beteiligt ist, hält mit Prof. Dr. Siegert, Düsseldorf, ein weiterer Aktionär unverändert mehr als 10% der Aktien. Der Freefloat beträgt derzeit rd. 36%.

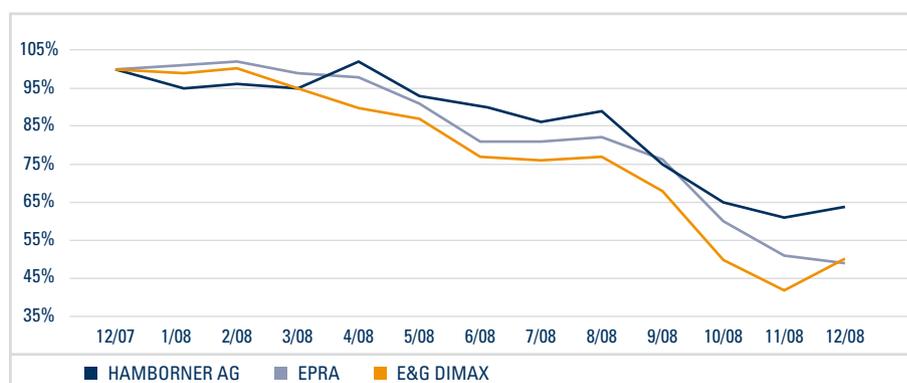


Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie in 2008

Der Kursverlauf der HAMBORNER Aktie konnte sich in 2008 den negativen Rahmenbedingungen nicht entziehen, auch wenn der Kurs sich im Branchenvergleich noch verhältnismäßig gut behauptete. Nach einem Jahresschlusskurs 2007 von 8,94 € konnte sich die Aktie zum Halbjahr mit 8,01 € noch relativ stabil halten, musste dann aber vor allem in der zweiten Jahreshälfte ebenfalls einen Dämpfer hinnehmen und schloss mit 5,75 €. Dies entspricht einem Abschlag von 35,7% auf den Jahresanfangskurs.

Der vom Bankhaus Ellwanger und Geiger veröffentlichte deutsche Immobilien-Aktienindex „E&G-DIMAX“ sank im Vergleich dazu im ersten Halbjahr 2008 um rd. 24% und verzeichnete schließlich sogar einen Abschlag von rd. 50% zum 30.12.2008. Der EPRA-Index verlor in der gleichen Zeit rd. 51%.

Entwicklung der HAMBORNER Aktie

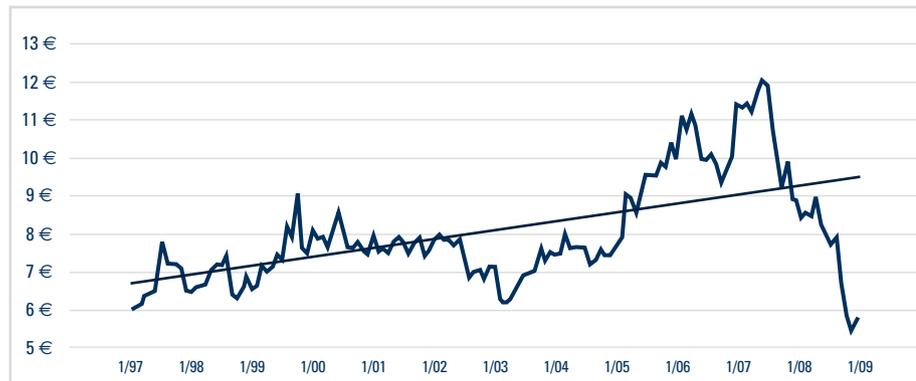


HAMBORNER AG	- 35,7 %
E&G-DIMAX	- 50,3 %
EPRA-Index	- 50,7 %
DAX	- 40,4 %

Kurse HAMBORNER AG / XETRA:	
Jahresschlusskurs	5,75 €
Höchstkurs	9,30 €
Tiefstkurs	5,10 €

Nach der insgesamt erfreulichen Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie in den letzten Jahren ist der Kursverlauf im Berichtsjahr enttäuschend und nicht zufriedenstellend. Die derzeitigen erheblichen Kursabschläge zum Nettovermögenswert („NAV“) lassen sich aus dem allgemeinen Börsenumfeld, nicht aber mit der Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft begründen. In unserer transparenten Geschäftspolitik mit entsprechender Investor Relations Arbeit sehen wir daher eine gute Grundlage für einen zukünftig wieder positiven Kursverlauf.

Entwicklung der HAMBORNER Aktie – Anfang 1997 bis Ende 2008 (Monatskurse)



Investor Relations

Ziel unserer Investor Relations Arbeit ist es, durch eine kontinuierliche, offene und aktive Kommunikation mit dem Kapitalmarkt ein solides und transparentes Bild unseres Unternehmens zu vermitteln und so eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen. Dabei sehen wir es als zentrale Aufgabe, die Beziehungen zu Aktionären, Analysten und Investoren zu pflegen, um damit das Vertrauen in die HAMBORNER AG zu festigen.

Im Jahr 2008 haben wir daher unsere Investor Relations Tätigkeiten ausgebaut. Neben der erstmaligen Durchführung einer Bilanzpressekonferenz haben wir uns bereits zum zweiten Mal mit sehr positiver Resonanz auf der „Initiative Immobilien Aktie“ in Frankfurt am Main präsentiert. Durch Einzelgespräche mit Analysten, Investoren und Aktionären haben wir jederzeit engen Kontakt zum Kapitalmarkt gehalten. Darüber hinaus haben wir unsere Homepage umstrukturiert und einen eigenen Investor Relations Bereich aufgesetzt, in dem alle wichtigen Angaben zur Aktie und zu den Unternehmenskennzahlen zu finden sind.

Auch im Jahr 2009 werden wir unsere Investor Relations Aktivitäten durch weitere Maßnahmen ausbauen. Informationen zu unserer Aktie sowie Publikationen und Termine, u.a. zu Analysten- und Investorenkonferenzen, finden Sie auf unserer Internetseite www.hamborner.de.

Net Asset Value je Aktie

Die HAMBORNER AG hat für die Ermittlung der Markt- und Verkehrswerte ihres Immobilienportfolios wiederum den Gutachter Jones Lang LaSalle, Frankfurt, beauftragt. Nachdem unter Ansatz der aktuellen Verkehrswerte („Fair Values“) der Objekte im Jahr 2007 erstmals ein Nettovermögenswert („NAV“) ermittelt wurde, wurden die Immobilien in 2008 einer Folgebewertung unterzogen. Die dabei angewendete Bewertungsmethode entspricht den Grundsätzen der International Valuation Standards. Der NAV stellt den Maßstab für die Substanzstärke eines Unternehmens dar und ist für uns im Rahmen einer wertorientierten Unternehmenssteuerung eine wichtige Kennziffer, auch im Vergleich zu anderen Gesellschaften.

Unsere Zielsetzung ist es, durch wertsteigernde Unternehmenspolitik den NAV zu erhöhen. Das angespannte Wirtschafts- und Finanzmarktumfeld führte in 2008 jedoch bei nahezu allen Gesellschaften zu geringeren Verkehrswerten für die Gesamtportfolios und damit auch zu Rückgängen der Nettovermögenswerte.

Für HAMBORNER errechnet sich per 31. Dezember 2008 ein NAV von 10,57 € je Aktie. Verglichen mit dem Jahresschlusskurs von 5,75 € ergibt sich ein Abschlag von 45,6%.

Berechnung NAV (nach EPRA)	31.12.08 (in T€)	31.12.07 (in T€)
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte *	223.934	202.895
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	55.368	7.863
+ Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	130	19.813
+ Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0	59.470
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen*	-91.785	- 58.167
- kurzfristige Verbindlichkeiten	-8.516	-56.955
- Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten *	0	-195
Bilanzieller NAV*	179.131	174.724
+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte **	61.579	70.297
+ Stille Reserven bei zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	13.597
NAV	240.710	258.618
NAV je Aktie in €	10,57	11,36

* ohne latente Steuern und derivative Finanzinstrumente

** Ermittlung stiller Reserven im Immobilienbestand auf Basis Fair Value-Bewertung Jones Lang LaSalle; bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen eigene Annahmen

FFO

Der FFO (Funds from Operations) ist eine nicht nach IFRS ermittelte Finanzkennzahl. Er wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen und Dividendenausschüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Den FFO haben wir erstmals für 2008 ermittelt.

Berechnung FFO	31.12.08 (in T€)
EBITDA aus fortzuführenden Aktivitäten	30.722
+ Zinserträge	1.717
- Zinsaufwendungen	-4.644
- gezahlte Steuern	-1.347
FFO inkl. Verkaufstätigkeit	26.448
- Ergebnis aus Verkaufstätigkeit	-17.914
FFO exkl. Verkaufstätigkeit	8.534
FFO je Aktie in €	0,37

Der FFO je Aktie ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen beträgt für 2008 rd. 0,37 €. Bezogen auf den Jahresschlusskurs von 5,75 € ergibt sich eine FFO-Rendite von 6,4%.

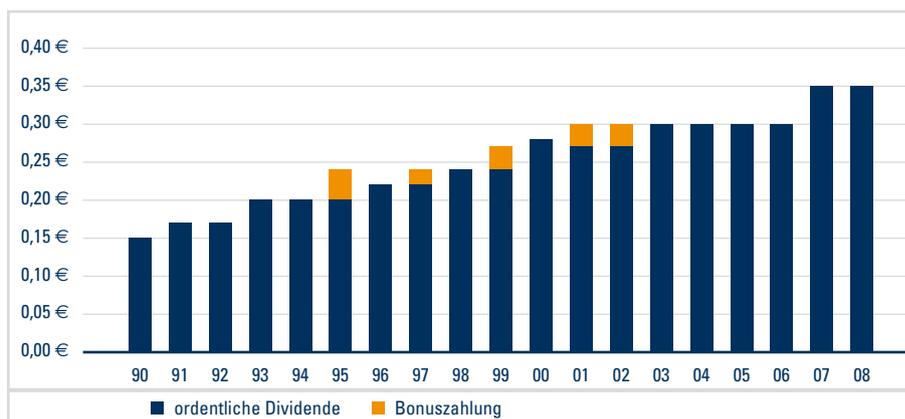
Die Entwicklung der Dividende bei HAMBORNER

Der Hauptversammlung am 9. Juni 2009 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2008 wieder eine Dividende von 0,35 € je Stückaktie auszuschütten. Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2008 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 6,1%.

Dividendenvorschlag: 0,35 € je Aktie

In den zurückliegenden Jahren hat die HAMBORNER AG die Dividende kontinuierlich von 0,15 € auf 0,35 € pro Stückaktie gesteigert.

Dividendenentwicklung



Soweit es die Lage der Gesellschaft zulässt, beabsichtigen wir auch zukünftig, hohe Ausschüttungsquoten beizubehalten und die Dividende weiter zu steigern.

Die HAMBORNER Aktie im Überblick

		2006	2007	2008
Gezeichnetes Kapital	Mio. Euro	19,43	22,77	22,77
Börsenkapitalisierung ¹⁾	Mio. Euro	243,0	203,6	130,9
Jahresschlusskurs ²⁾	Euro	10,67	8,94	5,75
Höchstkurs ²⁾	Euro	11,53	12,48	9,30
Tiefstkurs ²⁾	Euro	9,10	8,36	5,10
Dividende je Aktie ²⁾	Euro	0,30	0,35	0,35
Dividendensumme	Mio. Euro	6,83	7,97	7,97
Dividendenrendite ¹⁾	%	2,81	3,91	6,09
Kurs-Gewinn-Verhältnis ^{1),3)}		21,54	3,89	7,57

¹⁾ Basis: Jahresschlusskurs XETRA

²⁾ Alle Angaben in Euro je Stückaktie, zur Vergleichbarkeit umgerechnet (1:3 nach Aktiensplit im August 2007)

³⁾ Basis: Konzernüberschuss nach IFRS; Kurs bezogen auf das Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten ergibt für 2007 ein KGV von 11,51

Lagebericht

Meppen, Am Neuen Markt 1



Allgemeine Rahmenbedingungen	28
Wirtschaftsbericht	32
Bericht über die Chancen und Risiken	50
Schlussfolgerung zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 Aktiengesetz)	54
Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289 Abs. 4 HGB i.V.m. § 315 Abs. 4 HGB)	54
Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat	57
Nachtragsbericht	60
Prognosebericht	61



Allgemeine Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Der weltwirtschaftliche Abschwung hat sich im letzten Quartal 2008 verstärkt, da die Turbulenzen an den Finanzmärkten nochmals zunahmten und deren Auswirkungen auf die Realwirtschaft übergriffen. Der Inflationsdruck hat hingegen weltweit aufgrund des kräftigen Rückgangs der Rohstoffpreise und der geringeren globalen Nachfrage nachgelassen. Auch die deutsche Wirtschaft ist seit Jahresmitte 2008 zunehmend von der fortschreitenden konjunkturellen Eintrübung der Weltwirtschaft sowie der sich verschärfenden Krise an den internationalen Finanzmärkten in Mitleidenschaft gezogen worden.

Während die Zahl der Arbeitslosen im November 2008 saisonbereinigt noch auf 3,15 Mio. Personen gesunken ist, hat die Konjunkturkrise mittlerweile auch den Arbeitsmarkt voll erfasst. Im Januar 2009 stieg die Zahl der Arbeitslosen auf 3,49 Mio. Damit erhöhte sich die Arbeitslosenquote auf 8,3%. Angesichts der Wirtschaftskrise hat sich die Europäische Zentralbank (EZB) Anfang Dezember 2008 entschieden, den Leitzins für den Euroraum so stark wie noch nie um 0,75 Prozentpunkte auf 2,5% zu reduzieren. In einer weiteren Sitzung Mitte Januar 2009 senkte die EZB den Leitzins weiter auf 2,0%.

Die konjunkturellen Aussichten 2009 für die deutsche Wirtschaft haben sich angesichts des sich beschleunigenden Abschwungs deutlich verschlechtert. Die Konjunkturprognosen sind zunehmend pessimistischer geworden. So rechnet das Kieler Institut für Weltwirtschaft mit einem Schrumpfen des deutschen Bruttoinlandsprodukts von 2,7%. Erst 2010 wird eine Erholung mit leichtem Wachstum erwartet, wobei vorausgesetzt wird, dass die internationale Finanzkrise dann überwunden ist.

Allgemeine Lage auf dem Immobilienmarkt in Deutschland

Markt für Einzelhandelsimmobilien

Trotz Finanzkrise, Rezession und Hiobsbotschaften aus anderen Branchen hat der Einzelhandel sich im Jahr 2008 weitgehend gut behauptet. So konnten die Einzelhandelsunternehmen nach bisheriger Schätzung des Statistischen Bundesamtes ihren Umsatz um nominal 1,9 bis 2,4% zum Vorjahr steigern (real: minus 0,5%).

Wir gehen davon aus, dass das verfügbare Einkommen in 2009 angesichts steigender Löhne und monetärer Sozialleistungen und trotz Beschäftigungsabbau leicht zunehmen wird, die Verbraucherpreise sich deutlich unterhalb der Steigerungsrate von 2008 entwickeln und damit die privaten Konsumausgaben in 2009 im Vergleich zum Vorjahr konstant bleiben werden. Entscheidend wird die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt sein.

Lagebericht: Da das operative Geschäft des Konzerns im Wesentlichen aus dem der HAMBORNER AG besteht, wurde in diesem Lagebericht von der Erleichterungsoption des § 315 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht, nach der der Lagebericht des Konzerns und des Mutterunternehmens HAMBORNER AG zusammengefasst werden kann. Entsprechend werden der Konzernabschluss und der Jahresabschluss der AG gemeinsam offengelegt. Falls Zahlenangaben kommentiert werden, die sich im Konzernabschluss von denen des Jahresabschlusses der AG unterscheiden, wird eindeutig darauf hingewiesen, auf welches Rechenwerk sich die jeweiligen Angaben beziehen. Im Übrigen gelten die Aussagen sowohl für den Konzern als auch für das Mutterunternehmen.

Das Verkaufsflächenwachstum in Deutschland hat weiter angehalten, wenn auch moderat. Aus dem Flächenwachstum resultiert eine zunehmende Verschärfung des Wettbewerbsdrucks. Es ist zu erwarten, dass viele Ansiedlungen, die allein unter den Gesichtspunkten der Standortsicherung und Verdrängung erfolgten, nachhaltig nicht erfolgreich sein werden. Der Trend geht über alle Branchen hinweg in Richtung Großfläche.

Durch den nominal anziehenden Einzelhandelsumsatz werden die Flächenproduktivitäten trotz weiteren Flächenwachstums mittelfristig nicht weiter absinken, sondern sich stabilisieren.

Die Konzentration im deutschen Einzelhandel nimmt weiter zu und führt dazu, dass der Großteil der Marktanteile auf eine geringe Anzahl von Unternehmen entfällt. Die wichtigsten Veränderungen fanden 2008 im deutschen Lebensmitteleinzelhandel statt. So erfolgte im Juli 2008 die kartellrechtliche Genehmigung der Plus-Übernahme durch das EDEKA-Tochterunternehmen Netto. Auf der Akquisitionsseite erfolgreich war auch die REWE Group mit der Übernahme der extra-Verbrauchermärkte von der METRO Group.

Discounter konnten ihre Marktanteile weiter steigern, wenn auch mit geringeren Wachstumsraten. Strukturelle Schwierigkeiten haben nach wie vor die traditionellen, nicht filialisierten Fachgeschäfte, deren Marktanteil in 2008 nochmals deutlich zurückging. Auch die Kauf- und Warenhäuser mussten erneut Verluste des Marktanteils hinnehmen, was durch die kürzlichen Insolvenzen von Wehmeyer, Hertie und SinnLeffers unterstrichen wird.

Der Vermietungsmarkt für Ladenlokale in 1-A-Lagen hat im Jahr 2008 etwas an Dynamik verloren. Dennoch treiben erfolgreiche und bonitätsstarke Einzelhändler mit innovativen Konzepten ihre Expansion unverändert voran und konzentrieren sich dabei auf erstklassige Einkaufsstraßen. Aufgrund des geringen Flächenangebots ist der Wettbewerb um frei werdende Ladenlokale weiterhin hoch. Der Textilhandel bleibt der mit Abstand wichtigste Interessent für Ladenlokale auf Deutschlands Einkaufsmeilen. Verlierer der Entwicklung sind wiederum die B- und Nebenlagen. Aufgrund der geringen Nachfrage ist selbst bei einer nachhaltig guten Konjunkturentwicklung mit dauerhaften Leerständen in diesen zweitklassigen Lagen zu rechnen.

Das Mietpreiswachstum in den wichtigsten Einkaufslagen Deutschlands kann in 2008 als moderat bezeichnet werden.

Markt für Büroflächen

Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise und die für 2009 weiterhin schlechten Aussichten für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung haben die deutschen Büromärkte im Jahr 2008 in Mitleidenschaft gezogen.

An den neun wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart wurden im Jahr 2008 laut der großen Maklerhäuser rd. 3,5 Mio. m² Bürofläche umgesetzt, 5% weniger als in 2007. Trotzdem war das Ergebnis das Drittbeste, das jemals registriert wurde. Bis Mitte 2008 waren die deutschen Büovermietungsmärkte noch auf Rekordkurs, aber im zweiten Halbjahr schlug dann die Finanzkrise mit ihren Auswirkungen auf die Büromärkte durch.

Mit Ausnahme von Köln (Flächenumsatz rd. 290.000 m², plus 5%), Leipzig (rd. 89.000 m², plus 1%) und Stuttgart (rd. 189.000 m², plus 18%) ging der Flächenumsatz in den „Big Nine“ zurück. Der größte Flächenumsatz wurde erneut in München erzielt mit rd. 786.000 m² (minus 6%), gefolgt von Frankfurt mit rd. 566.000 m² (minus 10%) und Hamburg mit rd. 544.000 m² (minus 4%).

Über alle Standorte der „Big Nine“ betrachtet haben sich die Leerstände in 2008 um knapp 320.000 m² auf aktuell gut 8,4 Mio. m² verringert (minus 3,7%).

Bis auf Berlin, Frankfurt und Leipzig zogen die Spitzenmieten in den „Big Nine“ im vergangenen Jahr durchschnittlich um rd. 4% an. Mit rd. 10% auf aktuell gut 34 €/m² fiel die Steigerung in München am deutlichsten aus.

An vielen Standorten sind größere moderne Flächen in den Top-Lagen nach wie vor Mangelware. An dieser Situation wird sich auch in 2009 nichts gravierend ändern. Gleichzeitig gestaltet sich die Finanzierung neuer Projekte schwierig, so dass auch ein mittelfristiges Überangebot an neuen modernen Flächen nicht sehr wahrscheinlich ist.

Lage auf dem Immobilien-Investmentmarkt Deutschland

Der bundesweit registrierte Investmentumsatz in Gewerbeimmobilien lag im Jahr 2008 nach Angaben der großen deutschen Maklerhäuser mit knapp 20,7 Mrd. € um rd. 65% unter dem Rekordergebnis des Vorjahres. An den sechs wichtigsten deutschen Investmentstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München wurde ein Transaktionsvolumen von gut 9,2 Mrd. € erfasst, was einem Rückgang um rd. 70% gegenüber 2007 entspricht.

Die weltweite Rezession hat den deutschen Investmentmarkt in den letzten Monaten des Jahres 2008 fast zum Stillstand kommen lassen. Das stark gesunkene Transaktionsvolumen ist allerdings weniger auf mangelndes Käuferinteresse als vielmehr auf momentan kaum vorhandene Finanzierungsmöglichkeiten zurückzuführen.

Fast 64% des gewerblichen Investmentumsatzes 2008 entfielen auf Einzeltransaktionen, wogegen nur noch 36% in Portfolios investiert wurden. Hier zeigt sich, dass sich die Käufer wieder stärker auf die Qualität der Immobilien konzentrieren und der Ansatz, möglichst viel Volumen zu kaufen, in den Hintergrund gerückt ist.

Im Fokus standen sowohl Einzelhandelsimmobilien mit einem Gesamtumsatz von gut 7,2 Mrd. € (rd. 35%) als auch Büroobjekte, in die rd. 6,9 Mrd. € investiert wurden (rd. 33%). Auf Logistikimmobilien entfielen mit etwa 1,9 Mrd. € gut 9% des Transaktionsvolumens.

Der Anteil der ausländischen Investoren hat sich im Jahr 2008 weiter verringert und liegt nur noch bei rd. 57%. Bei den Einzeltransaktionen stellen deutsche Käufer mit 56% bereits wieder die größte Anlegergruppe. Zu beobachten ist, dass eigenkapitalstarke Investoren wie offene Fonds, Versicherer, Pensionskassen und Privatpersonen zunehmend in den Vordergrund drängen und damit opportunistisch getriebene Investments an Bedeutung verlieren.

Nachdem die Spitzenrenditen für deutsche Top-Büroimmobilien in 2007 nahezu auf das Niveau großer europäischer Metropolen gesunken waren, sind sie seit ihrem Tiefstand um 50 bis 105 Basispunkte angestiegen und weisen mittlerweile in den sechs wichtigsten deutschen Investmentmärkten eine Fünf vor dem Komma auf. Damit ist wieder das durchschnittliche Niveau der vergangenen 20 Jahre erreicht. Die Renditen von Geschäftshäusern in 1-A-Lage der Fußgängerzonen sind aufgrund der hohen Inflationssicherheit und der unduplizierbaren Lagen weitgehend stabil geblieben.

Wirtschaftsbericht

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage HAMBORNER Konzern

Der HAMBORNER Konzern hat sich 2008 in einem insgesamt schwierigen Marktumfeld gut behauptet und kann wiederum auf ein operativ erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Im Konzern hat sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um 7,4 Mio. € auf rd. 18,5 Mio. € verbessert. Die Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung lagen mit 21,3 Mio. € um 6,8 Mio. € über dem Vorjahr. Hier wirkten sich insbesondere die Investitionen des Jahres 2007 aus, die erstmals ganzjährig zu den Mieterlösen beitrugen. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 11,9 Mio. € auf 19,5 Mio. €, und zwar im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf des 14,1%-Anteils an der Wohnbau Dinslaken GmbH und den hierdurch erzielten Buchgewinn von rd. 11,2 Mio. €. Darüber hinaus wurden Bestandsimmobilien mit Gewinnen in Höhe von 6,7 Mio. € veräußert. Der Personalaufwand betrug insgesamt rd. 3,0 Mio. € und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der Personalveränderungen in den letzten beiden Jahren um 453 T€. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen bei zunehmendem Geschäftsumfang von rd. 2,3 Mio. € im Vorjahr auf rd. 2,7 Mio. € an.

Das Finanzergebnis betrug im Berichtsjahr -2,9 Mio. €. Den Zinsaufwendungen aus der Akquisitionsfinanzierung in Höhe von -4,6 Mio. € standen Zinserträge in Höhe von 1,7 Mio. € gegenüber.

Der Steueraufwand im Konzern beträgt 2008 -1,5 Mio. € nach einem positiven Betrag in Höhe von 6,6 Mio. € im Vorjahr. In 2007 war diese Position allerdings durch einen nicht zahlungswirksamen Einmaleffekt wegen einer in Folge der Steuergesetzänderung notwendigen Neubewertung der bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuern beeinflusst.

Der Konzernüberschuss aus fortzuführenden Aktivitäten beträgt im Geschäftsjahr rd. 17,0 Mio. € und liegt damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (17,7 Mio. €). Das Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten in Höhe von 374 T€ enthält die Erträge und Aufwendungen aus dem Wertpapierspezialfonds bis zu dessen Auflösung im Februar 2008.

In der Bilanz weisen die „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ einen Wert von 223,3 Mio. € aus gegenüber 201,7 Mio. € im Vorjahr. In 2007 hatten wir Immobilien mit einem Betrag von 19,8 Mio. € als „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ bilanziert. Da wir aufgrund der Marktlage diese Immobilien im Geschäftsjahr nicht vollzählig veräußert haben und die Zeitpunkte weiterer möglicher Verkäufe derzeit ungewiss sind, haben wir diese Immobilien wieder in die Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zurückgegliedert. Veränderungen in dieser Position gegenüber dem Vorjahr ergeben sich des Weiteren insbesondere durch die Abschreibungen. Wir bilanzieren unsere Immobilien zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Nach den IFRS-Bilanzierungsvorschriften sind diese Ansätze mit den aktuellen Marktwerten zu vergleichen. Aufgrund der Finanzmarkt- und Konjunkturkrise mit dem derzeitigen schwierigen Umfeld für Immobilientransaktionen kam es auch bei unseren Bestandsimmobilien teilweise zu Wert-

abschlagen, denen wir durch entsprechende Abschreibungen Rechnung getragen haben. Insgesamt betragen die Abschreibungen des Geschäftsjahres 10,3 Mio. €, die sich aus 5,6 Mio. € planmäßigen und 4,7 Mio. € außerplanmäßigen Abschreibungen zusammensetzen.

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente 91,1 Mio. € und liegen um 6,7 Mio. € über Vorjahr (84,4 Mio. €). Werden die Finanzverbindlichkeiten auf die Verkehrswerte des Portfolios bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan to Value) von 31%. Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich um 4,5 Mio. € auf 160,0 Mio. €. Der Konzern verfügt damit über eine Eigenkapitalquote von 56,9%, die noch über dem hohen Wert von 53,6% des Vorjahres liegt.

Neben der hohen Eigenkapitalquote verfügt der HAMBORNER Konzern über liquide Mittel in Höhe von 54,0 Mio. €, die den Vorjahreswert (6,4 Mio. €) deutlich übersteigen. Unter Berücksichtigung dieser liquiden Mittel ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 37,1 Mio. €. Bezogen auf die gesamten langfristigen Vermögenswerte errechnet sich hieraus ein Verschuldungsgrad von lediglich 16,4%.

Die deutlich positive Ertragslage sowie die komfortable Finanz- und Vermögenslage des Konzerns bei schwierigem Marktumfeld bestätigen die Maßnahmen und Strategie der HAMBORNER der letzten zwei Jahre. Mit der Aufgabe des Segments Finanzanlagen ist ein risikobehaftetes Geschäftsfeld entfallen, die Reinvestition der Mittel in gut vermietete Einzelhandels- und Büroimmobilien sichert nachhaltige und stabile Cash-Flows.

Vorteilhaft in konjunkturellen Schwächephasen ist auch die konservative Bilanzierung der Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Ergebnisbeeinflussung durch Zu- oder Abschreibungen aufgrund von Neubewertungen ist weitaus geringer als bei einer Bilanzierung zu Marktwerten, das Ergebnis somit insgesamt weniger volatil. Die hohen liquiden Mittel und die niedrige Nettoverschuldung sind darüber hinaus ein Beleg für die finanziell grundsolide Verfassung des Konzerns.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage HAMBORNER AG

Im Einzelabschluss der Gesellschaft hat sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr deutlich um 52,5 Mio. € auf 62,3 Mio. € erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der Anteile des im Geschäftsjahr aufgelösten Wertpapierspezialfonds und den hieraus erzielten Veräußerungsgewinnen (45,7 Mio. €), höheren Mieterlösen sowie dem Verkauf der Anteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH. Der Ergebniseffekt aus der Auflösung des Wertpapierspezialfonds fand im Konzernabschluss nach IFRS bereits im Vorjahr mit der Realisierung der Kursgewinne innerhalb des Fonds seinen Niederschlag. Insofern unterscheidet sich das handelsrechtliche Ergebnis 2008 deutlich von dem Konzernergebnis.

Die Ertragsteuern betragen 6,0 Mio. € nach 2,0 Mio. € im Vorjahr. Hierin enthalten sind die aus dem Verkauf des Wertpapierspezialfonds resultierende Schlussbesteuerung sowie Rückstellungszuführungen für Steuernachzahlungen in Höhe von 0,5 Mio. €, die aus einer abgeschlossenen steuerlichen Außenprüfung für Vorjahre zu erwarten sind.

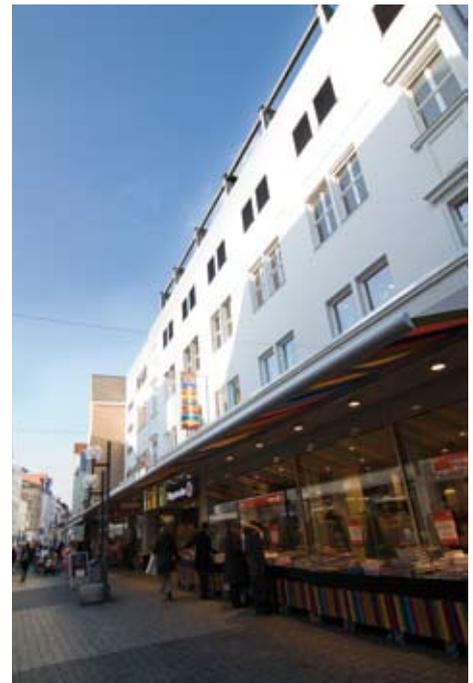
Nach Steuern ergibt sich im Einzelabschluss ein Jahresüberschuss von 56,2 Mio. € (Vorjahr: 7,8 Mio. €). Hiervon wird ein Betrag von 28,1 Mio. € den anderen Gewinnrücklagen zugeführt, so dass sich ein Bilanzgewinn von 28,1 Mio. € ergibt (Vorjahr: 8,0 Mio. €).

Die Bilanzsumme hat sich um 39,7 Mio. € auf 283,9 Mio. € erhöht. Hierbei ist das Eigenkapital in Folge des hohen Jahresüberschusses ohne anteilige Zurechnung des Sonderpostens mit Rücklageanteil um 48,3 Mio. € auf 87,8 Mio. € gestiegen. Der Sonderposten mit Rücklageanteil beträgt 95,6 Mio. € und hat gegenüber dem Vorjahr um 5,9 Mio. € zugenommen. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken das Anlagevermögen in voller Höhe.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Insgesamt schätzt der Vorstand die wirtschaftliche Lage des Konzerns zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernlageberichts als gut ein. Da die Geschäftsentwicklung in den ersten Wochen des neuen Geschäftsjahres bei den Umsätzen aus Mieten und Pachten erwartungsgemäß verläuft, geht der Vorstand insgesamt von einer positiven Weiterentwicklung aus.

Herford, Bäckerstraße 24-28



Geschäftsentwicklung im Immobilienbereich

Übersicht über das HAMBORNER Immobilienportfolio

Das HAMBORNER Immobilienportfolio umfasste zum Ende des Berichtsjahres 54 Bestandsimmobilien.

Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 41 verschiedenen Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 159.040 m², wovon 149.035 m² gewerblich und 10.005 m² als Wohnflächen genutzt werden. Nähere Einzelheiten zum Anschaffungsjahr, zum Standort, zur Größe, zur Art der jeweiligen Nutzung und zum Fair Value aller Objekte finden sich im nachfolgenden Bestandsverzeichnis.

Weitere Informationen mit den jeweiligen Objektdaten sind auch im Internet unter www.hamborner.de abrufbar.

Deutschlandkarte mit Standorten per 31. Dezember 2008



Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2008)

Jahr des Erwerbs	Objekt	Gebäude- nutzung	Grundstücksgröße (in m ²)	Nutzfläche (in m ²)
1976	Solingen Friedenstraße 64	G	27.344	7.933
1980	Krefeld Krützpoort 1	B	1.056	1.417
1981	Köln v.-Bodelschwingh-Straße 6	G	7.890	2.630
1982	Frankfurt Cronstettenstraße 66	B	1.246	1.828
1982	St. Augustin Einsteinstraße 26	Gew	8.610	2.417
1982	Krefeld Emil-Schäfer-Straße 22-24	Gew	5.196	2.793
1983	Wiesbaden Kirchgasse 21	G/W	461	1.214
1983	Moers Homberger Straße 41-41c	G/W	1.291	2.079
1984	Frankfurt Steinweg 8	G/B	167	607
1984	Essen Hofstraße 10-12	G/B	2.320	2.266
1984	Duisburg Rathausstraße 18-20	G/B/W	4.204	2.310
1985	Solingen Kirchstraße 14-16	G/W	1.119	3.059
1986	Frankfurt Königsteiner Straße 69a und 73-75	G	6.203	2.639
1987	Oberhausen Marktstraße 69	G/W	358	522
1987	Lüdenscheid Wilhelmstraße 9	G	136	425
1988	Dortmund Westfalendamm 84-86	B/W	1.674	2.633
1988	Wuppertal Turmhof 6	G/B/W	403	1.324
1989	Duisburg Fischerstraße 91	G/W	421	625
1991	Hamm Weststraße 11	G/B/W	407	946
1991	Oberhausen Marktstraße 116	G/W	461	1.339
1991	Dortmund Königswall 36	G/B/W	1.344	2.846
1991	Erfurt Neuwerkstraße 2	G/B/W	579	2.231
1992	Erfurt Marktstraße 2	G/B/W	495	1.343
1992	Erfurt Marktstraße 7-9	G/B	365	545
1995	Bad Oeynhausen Klosterstraße 11	G/W	348	582
1995	Berlin Schloßstraße 23	G/W	305	542
1996	Duisburg Fischerstraße 93	G/W	421	433
1996	Hannover Karmarschstraße 24	G/B/W	239	831
1997	Augsburg Bahnhofstraße 2	G/B/W	680	1.437
1998	Dinslaken Neustraße 60-62 / Klosterstraße 8-10	G/B/W	633	1.210
1999	Kaiserslautern Fackelstraße 12-14 / Jägerstraße 15	G/B/W/U	853	1.433
1999	Kassel Quellhofstraße 22	G	5.000	1.992
2000	Gütersloh Berliner Straße 29-31	G/W	633	1.292
2001	Hamburg An der Alster 6	B	401	1.408
2002	Düren Wirtelstraße 30	G/W	202	518
2002	Osnabrück Große Straße 82-83	G	322	750
2003	Leverkusen Wiesdorfer Platz 33	G/W	809	588
2004	Oldenburg Achternstraße 47/48	G	391	847
2006	Krefeld Hochstraße 123-131	G	1.164	3.457
2006	Minden Bäckerstraße 8-10	G/W	982	1.007

Mieten 2008	Ø Restlaufzeit der Mietverträge (in Monaten)	Fair Value*	Diskont. Zins (in %)	Kapit. Zins (in %)	sonstige Hinweise
1.379.406	136	14.790.000	6,30	7,40	Erbbaugrundstück
82.426	27	950.000	8,00	7,50	
276.499	59	3.860.000	6,50	6,55	
339.352	60	5.900.000	6,75	5,75	
428.852	24	3.530.000	10,25	8,75	
162.000	21	1.570.000	7,50	8,50	
549.427	114	11.010.000	5,30	5,00	
241.883	23	3.100.000	7,20	7,00	
316.242	55	5.730.000	5,10	4,90	
303.353	51	3.680.000	6,70	6,65	
178.545	27	2.120.000	7,60	7,00	
379.265	34	4.420.000	7,15	6,85	
325.767	58	4.470.000	6,50	6,65	
114.719	25	1.570.000	7,10	6,85	
66.000	63	970.000	5,85	6,50	
281.610	84	4.100.000	6,65	6,15	
244.274	49	3.300.000	6,10	6,35	
82.401	48	1.010.000	7,40	7,10	
95.974	24	1.170.000	7,10	7,00	
116.341	25	1.410.000	7,35	7,20	
313.895	95	4.680.000	6,75	6,40	
181.220	40	2.130.000	7,80	6,85	
136.539	73	1.950.000	7,50	6,75	
272.728	11	1.260.000	7,75	6,60	
46.907	29	530.000	7,50	7,50	
212.160	84	3.890.000	5,55	5,35	
52.541	26	650.000	7,30	7,00	
236.510	83	4.500.000	5,45	5,40	
448.619	38	6.920.000	6,00	5,75	
167.725	34	2.220.000	7,00	6,90	
443.805	39	7.100.000	5,95	5,80	
182.310	84	2.490.000	7,00	7,30	
341.778	49	3.670.000	5,95	5,75	Erbbaugrundstück
120.358	55	3.690.000	6,50	5,75	
177.271	21	2.440.000	6,35	6,20	
306.000	120	5.490.000	5,80	5,60	
161.033	52	2.610.000	6,45	6,00	
237.344	111	4.150.000	6,20	5,90	
503.873	61	8.190.000	6,70	6,20	
348.740	23	5.210.000	6,20	5,90	

Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2008)

Jahr des Erwerbs	Objekt	Gebäude- nutzung	Grundstücksgröße (in m ²)	Nutzfläche (in m ²)
2007	Münster Johann-Krane-Weg 21-27	B	10.787	9.499
2007	Neuwied Allensteiner Straße 61 und 61a	G	8.188	3.548
2007	Freital Wilsdruffer Straße 39	G	15.555	7.940
2007	Geldern Bahnhofstraße 2	G	12.390	8.749
2007	Lüneburg Am Alten Eisenwerk 2	G	13.319	4.611
2007	Meppen Am Neuen Markt 1	G	13.111	10.205
2007	Mosbach Hauptstraße 96	G	5.565	6.493
2007	Villingen-Schwenningen Auf der Steig 10	G	20.943	7.270
2007	Rheine Emsstraße 10-12	G/B/W	909	2.250
2007	Bremen Hermann-Köhl-Straße 3	B	9.994	7.157
2007	Osnabrück Sutthausen Straße 285 / 287	B	3.701	3.843
2007/08	Bremen Linzer Straße 7, 9 und 9a	B	9.276	10.141
2008	Herford Bäckerstraße 24-28	G	1.054	1.783
2008	Freiburg Robert-Bunsen-Straße 9a	G	26.926	9.253
	Gesamt		238.851	159.040

- B Büroflächen, Arztpraxen
G Geschäftsflächen (Einzelhandel, SB-Märkte, Warenhäuser, Gastronomie)
Gew sonstige Gewerbe- und Produktionsflächen
L Lagerflächen
W Wohnflächen
U unbebaute Reserveflächen

* gemäß Wertgutachten Jones Lang LaSalle, Bewertungsstichtag 31. Dezember 2008

Mieten 2008	Ø Restlaufzeit der Mietverträge (in Monaten)	Fair Value*	Diskont. Zins (in %)	Kapit. Zins (in %)	sonstige Hinweise
1.004.185	29	14.850.000	6,90	6,50	
386.274	65	4.890.000	7,00	7,20	
738.453	154	10.320.000	6,30	6,95	
813.615	130	8.120.000	6,30	6,30	teilweise Erbbaugrundstück
428.790	154	6.010.000	6,30	6,90	
949.040	130	13.590.000	6,30	6,35	Miteigentumsanteil
603.825	130	8.570.000	6,30	6,55	
319.498	49	3.820.000	7,10	7,10	
280.417	65	5.250.000	6,50	6,25	
593.373	48	9.880.000	6,95	6,60	
349.855	55	6.890.000	6,85	6,60	
1.142.571	44	16.470.000	6,85	6,50	
160.538	92	4.220.000	6,40	6,00	
129.196	114	7.790.000	6,50	6,90	Erbbaugrundstück
18.755.321		273.100.000			

Entwicklung der Miet- und Pächterlöse

Die Miet- und Pächterlöse betragen im Berichtsjahr rd. 19,4 Mio. € und haben sich damit aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2007 um rd. 6,2 Mio. € deutlich erhöht. Trotz der erschwerten Marktbedingungen ist es uns gelungen, in einigen Fällen Mieterhöhungen durchzusetzen. Auf vergleichbarer Basis – d.h. bei Immobilien, die sich 2007 und 2008 ganzjährig im Bestand befanden - lagen die Nettomieten mit 11,1 Mio. € leicht über Vorjahresniveau (10,9 Mio. €). Die Forderungsausfälle im Berichtsjahr 2008 blieben mit rd. 70 T€ wiederum auf niedrigem Niveau.

Die Gesamtleerstandsquote im Geschäftsjahr 2008 hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,8%) leicht auf 2,1% erhöht. Die bereinigte wirtschaftliche Leerstandsquote (inkl. Einnahmen aus Mietgarantien) liegt bei 1,0 %. Sie resultiert vorwiegend aus umbaubedingtem Leerstand in unserem Objekt in Hamburg und einer ca. 870 m² großen Bürofläche im Objekt Bremen, Hermann-Köhl-Straße 3. Der aktuelle Leerstand umfasst neben einigen Wohnungen und Pkw-Stellplätzen vorwiegend die vorgenannte Bürofläche im Bremer Objekt. Weitere Leerstände in den Objekten Osnabrück, Sutthausen Straße, Münster und Rheine sind durch verkäuferseitige Mietgarantien abgedeckt.

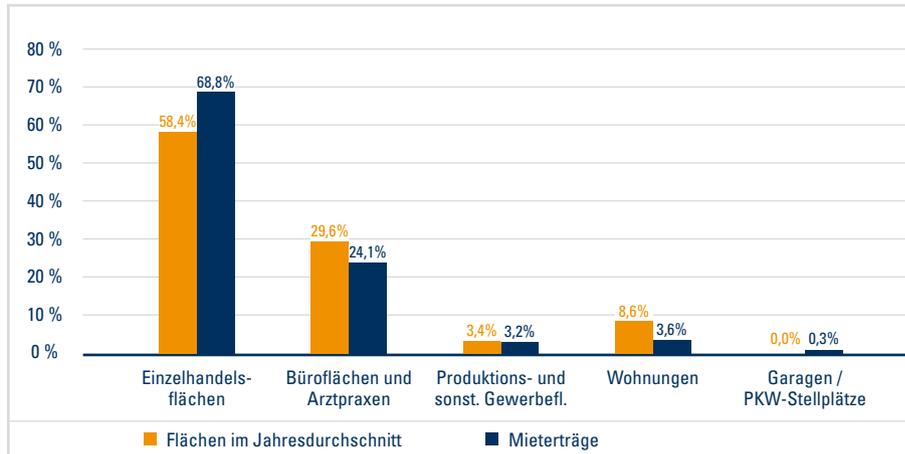
Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der HAMBORNER AG:

	Unternehmen	Nettomiete (in %)*
1.	Kaufland-Gruppe	25,3
2.	Douglas	3,4
3.	REWE	3,1
4.	EDEKA	3,0
5.	Telefónica O ₂	2,8
6.	FLYLINE	2,7
7.	Nordsee	2,7
8.	OAS	2,3
9.	MAN	2,2
10.	Deichmann	2,1

* nach Anteil am Mietaufkommen

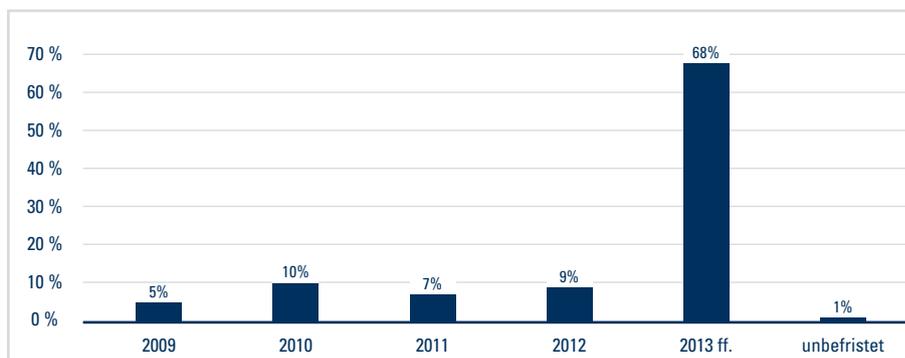
Den größten Teil der Mieteinnahmen erzielen wir aus einzelhandelsgenutzten Flächen, die sich auch schon in den zurückliegenden Jahren als weitgehend vermietungssicher erwiesen haben.

Nach Nutzungsarten und Beitrag zum Mietaufkommen gliederte sich das Portfolio in 2008 wie folgt:



Die nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit unserer gewerblichen Mietverträge beträgt 6,7 Jahre. Für den Bereich Büro beträgt die gewichtete Restlaufzeit 5,2 Jahre, für die Einzelhandelsflächen rd. 7,9 Jahre. Mehr als zwei Drittel der vertraglichen Mieteinnahmen laufen erst nach 2012 aus:

Mietvertragsausläufe*



* bezogen auf die Mieteinnahmen

Die Mieterlöse stellen für unsere Gesellschaft die wesentliche Ertragsquelle dar. Die Verfolgung der Entwicklung ihrer Struktur, der Mietvertragsausläufe, der Leerstandsquoten, der Mieterückstände und -ausfälle sind wesentliche Bestandteile unseres Steuerungssystems und der monatlichen Controlling-Berichterstattung.

Gebäude- und Grundstücksinstandhaltung

Die kontinuierliche Pflege und Optimierung unserer Gebäude ist wesentliche Voraussetzung für unsere erfolgreiche Geschäftspolitik. Regelmäßig durchgeführte Begehungen der Objekte durch unsere bautechnische Abteilung sorgen dafür, dass vorhandene Mängel rechtzeitig erkannt und schnell beseitigt werden. Darüber hinaus wurden auch wieder zahlreiche Verbesserungsmaßnahmen an Dach und Fach ausgeführt, die langfristig die Werthaltigkeit der Gebäude sicherstellen. Diese Arbeiten sind planbar und werden in Abstimmung mit den vorhandenen Nutzern oder im Zusammenhang mit anstehenden Neuvermietungen durchgeführt. Die Beeinträchtigungen für die Mieter können so deutlich reduziert werden.

Auch im Geschäftsjahr 2008 ist es wiederum gelungen, bei Sanierungen von Dächern, Fassaden oder haustechnischen Anlagen eine energetische Ertüchtigung der verschiedenen Bauteile vorzunehmen. Zukünftig werden wir durch die überwiegend bereits vorliegenden Energieausweise in die Lage versetzt, solche Maßnahmen noch gezielter auszuführen und gegenüber einem Mieter oder Käufer auch zu dokumentieren. Wir sind weiterhin davon überzeugt, dass die steigenden Energiepreise und damit auch steigende Nebenkosten verstärkt in das Blickfeld der Mieter bzw. potentieller Interessenten rücken werden, so dass Investitionen zur energetischen Verbesserung eines Gebäudes die dauerhafte Vermietbarkeit steigern. Als Nebeneffekt reduzieren diese Maßnahmen den Primärenergiebedarf und den Schadstoffausstoß.

Für das Geschäftsjahr 2008 ist ein Instandhaltungsaufwand von rd. 1,1 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) ausgewiesen. Der Rückgang in Höhe von rd. 500 T€ ist im Wesentlichen auf die in 2007 und 2008 durchgeführten Portfoliobereinigungen zurückzuführen. Gleichzeitig treten bei den getätigten Neuinvestitionen aufgrund der Objektstrukturen und des geringeren Alters der Gebäude weniger Mängel auf, so dass in Summe der Aufwand gesenkt werden konnte.

Im Geschäftsjahr 2008 lag der Schwerpunkt auf Um- und Ausbauten, die im Zusammenhang mit Mieterwechseln stattgefunden haben. Unter anderem wurden Büroetagen in unserem Objekt in Hamburg modernisiert, in Erfurt Flächen für eine Arztpraxis nutzbar gemacht und in Krefeld mit dem Umbau einer Bürofläche zu einer Tagespflegeeinrichtung begonnen. Mit den durchgeführten Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Verlängerung oder dem Neuabschluss von langfristigen Mietverträgen stehen, ist es uns zudem gelungen, auch den individuellen Wünschen unserer Mieter entgegenzukommen und damit die Basis für ein gutes Mietverhältnis zu schaffen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten unserer im Bestandsverzeichnis gelisteten Immobilien beliefen sich Ende 2008 auf insgesamt 272,9 Mio. €. In der Konzernbilanz wurde von dem Wahlrecht nach IAS 40 (30) i.V.m. (56) Gebrauch gemacht und die Bestandsobjekte mit den nach IAS 16 ermittelten fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 beträgt der Bilanzansatz 223,3 Mio. €.

Zum Ende des Jahres 2008 haben wir unseren Immobilienbestand wiederum durch einen externen Gutachter bewerten lassen. Jones Lang LaSalle wurde beauftragt, den Marktwert des Immobilienportfolios zu ermitteln und in Form von Gutachten zu dokumentieren. Die Bewertung wurde dabei auf Basis der international anerkannten „International Valuation Standards“ (IVSC) beziehungsweise der Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) über die Bewertung von Vermögenswerten durchgeführt.

„Der Marktwert ist der geschätzte Wert, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem willigen Käufer und einem willigen Verkäufer getauscht wird, wobei jede der Parteien unabhängig nach ordnungsmäßiger Vermarktung wohl wissend, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.“

Die obige Definition deckt sich mit der des „Modells des beizulegenden Zeitwertes“ (Fair Value Model), wie sie sich in den International Financial Reporting Standards unter IAS 40 findet.

Die Bewertung wurde auf Basis eines Discounted Cashflow-Verfahrens (DCF) durchgeführt. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von elf Jahren – 2009 bis 2019 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes.

Bei der Ermittlung der Zahlungsströme wurde der Mieterlös jeweils um die objektspezifischen und nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten reduziert. Zusätzlich wurden die zu erwartenden Aufwendungen für Instandhaltung oder Modernisierung sowie der zu erwartende Verwaltungsaufwand in Abzug gebracht. Bei Verträgen mit noch langfristigen Vertragslaufzeiten wurden in Einzelfällen Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen berücksichtigt. Soweit Mietverträge innerhalb des Betrachtungszeitraums endeten, wurden Mietprognosen erstellt. Zur Berechnung des Barwertes der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungssätze bewegen sich zwischen 5,1% und 10,25% und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken.

Die Mieterlöse 2008 als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettozahlungsströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten haben wir im voranstehenden Immobilienverzeichnis für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Einzeln aufgeführt sind ebenfalls die von Jones Lang LaSalle ermittelten Verkehrswerte.

In Summe errechnet sich für das Immobilienportfolio der HAMBORNER ein Gesamtmarktwert in Höhe von 273,1 Mio. €, der um 7,9 Mio. € unter dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertabgängen in Höhe von 13,5 Mio. € durch Verkäufe, Verkehrswertzugängen durch Ankäufe in Höhe von 13,9 Mio. € sowie einer Verkehrswertminderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung von in Summe rd. 8,3 Mio. €.

In den Verkehrswertberechnungen der Immobilien schlägt sich die aktuelle Finanz- und Konjunkturkrise nieder, die zu tendenziell niedrigeren Bewertungen führt. Der starke Rückgang von Immobilientransaktionen und die damit verbundenen fehlenden aussagekräftigen Vergleichswerte erschweren zudem eine rationale Bewertung von Bestandsportfolien. Die aktuelle Marktlage hat zu einem allgemeinen Trend von Abwertungen geführt, dem sich auch unser Portfolio nicht vollkommen entziehen konnte. Aufgrund unserer konservativen Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten – und nicht zu höheren Marktwerten – belasten Neubewertungsminderungen auch nicht in vollem Umfang das Konzernergebnis. Die von uns vorzunehmenden außerplanmäßigen Abschreibungen betragen für 2008 rd. 4,7 Mio. €, denen Zuschreibungen in Höhe von 0,9 Mio. € gegenüber stehen. Das Konzernergebnis ist daher mit insgesamt rd. 3,8 Mio. € durch die aktuelle Immobilienkrise und daraus resultierenden niedrigeren Bewertungen negativ beeinflusst.

Erfolgreiche Neuinvestitionen bei HAMBORNER

Zielsetzung unserer Gesellschaft ist weiterhin profitables Wachstum. Da wir allerdings einen weiteren Druck auf die Immobilienpreise nicht ausschließen, haben wir flexibel auf die Marktentwicklungen reagiert und bei Neuinvestitionen bewusst zurückhaltend agiert. Wir haben im Berichtsjahr das Investitionstempo verlangsamt und unsere hohe Liquidität geschont.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Neuinvestitionen, einschließlich Kaufnebenkosten, i.H.v. 16,1 Mio. € getätigt. Bei den Neuinvestitionen haben wir uns strategiekonform auf Geschäftshäuser in 1-A-Lagen, Fachmärkte an hochfrequentierten Standorten und qualitativ hochwertige Büroimmobilien konzentriert.

Bereits in 2007 wurden Kaufverträge für einen Edeka-Großmarkt in Freiburg (Bestandteil des Kaufland-Portfolios), ein Büroobjekt im Technologiepark Bremen und ein Geschäftshaus in 1-A-Lage der Fußgängerzone in Herford beurkundet. Alle Immobilien sind in 2008 in unser Eigentum übergegangen. Hierbei handelt es sich um verwaltungs- und instandhaltungsarme Objekte an sehr guten Standorten mit langfristigen Verträgen und bonitätsstarken Mietern.

Im Einzelnen wurden folgende Neuinvestitionen mit Besitzübergang im Geschäftsjahr 2008 getätigt:

Stadt	Adresse	Nutzung	Fläche (in m ²)	Mietertrag p.a. (in T€)
Bremen	Linzer Straße 7	Büro	1.107	133
Freiburg	Robert-Bunsen-Straße 9a	Handel	9.253	930
Herford	Bäckerstraße 24-28	Handel	1.783	275

Die Neuinvestitionen wurden zu 40% aus Eigenmitteln und im Übrigen durch die Aufnahme von Bankkrediten finanziert.

Im Jahr 2009 wird die HAMBORNER AG in Abhängigkeit der Entwicklungen auf dem Immobilientransaktionsmarkt weiter in den Assetklassen Büro- und Einzelhandelsimmobilien wachsen. In 2008 wurden bereits Kaufverträge über zwei gemischt genutzte Immobilien in Hamburg und ein weiteres Büroobjekt in sehr guter Lage in Münster geschlossen. Diese Objekte sind im Februar 2009 in das Eigentum der HAMBORNER AG übergegangen. Das damit verbundene Investitionsvolumen beträgt 30,5 Mio. €.

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir wiederum erfreuliche Ergebnisbeiträge durch den Verkauf von Bestandsimmobilien erzielt. Bereits im Jahr 2007 wurde ein Vertrag über den Verkauf eines Gewerbeobjekts in der Fußgängerzone in Oldenburg an einen deutschen Investor beurkundet. Vereinbarungsgemäß ist dieses Objekt Anfang 2008 auf den neuen Eigentümer übergegangen. Das in guter Lage gelegene Geschäftshaus bietet nur begrenztes Mietsteigerungspotential, konnte aufgrund der starken Investmentnachfrage in 2007 aber zu einem Preis veräußert werden, der deutlich über den marktüblichen Faktoren lag.

Im Jahr 2008 wurde des Weiteren ein in der 1-A-Lage der Fußgängerzone in Osnabrück gelegenes Geschäftshaus an einen niederländischen Investor verkauft. Der Besitzübergang auf den neuen Eigentümer hat am 01.10.2008 stattgefunden. Das weitgehend hinsichtlich Mietzins und Flächenausnutzung optimierte Objekt wurde deutlich über Fair Value veräußert.

Eine für das Unternehmen von der Größenordnung her kleinere, aber strategisch bedeutsame Desinvestition konnte mit der Platzierung unseres Wohnportfolios erreicht werden. Die vier in Duisburg, Dinslaken und Mönchengladbach gelegenen Wohnhäuser mit 51 Wohneinheiten wurden mit Besitzübergang 30.10.2008 an einen deutschen Investor verkauft. Damit ist es der Gesellschaft gelungen, das Immobilienportfolio zu bereinigen, die Fokussierung auf eine Gewerbe-Immobilien-AG zu unterstreichen und einen wichtigen Schritt in Richtung REIT zu tätigen.

Insgesamt sind im Berichtsjahr aus den vorgenannten Verkäufen im Konzern Buchgewinne i.H.v. rd. 6,7 Mio. € realisiert worden.

Die Finanzmarktkrise hat aber auch dazu beigetragen, dass wir im Geschäftsjahr 2008 nicht alle geplanten Verkäufe aus dem Bestandsportfolio durchführen konnten. Der im Jahr 2007 in die Wege geleitete Verkauf weiterer Objekte, die nicht mehr zur strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft passen, konnte bisher nicht realisiert werden. Diese Objekte hatten wir zum 31.12.2007 als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert. Es bleibt abzuwarten, ob einzelne dieser Objekte in 2009 für uns wirtschaftlich erfolgreich am Markt platziert werden können. Aufgrund dieser Ungewissheit haben wir diese Immobilien in der Bilanz wieder in die Position als Finanzinvestition gehalten umgegliedert.

Erläuterungen zum Grundstücksbestand

Zum 31.12.2008 verfügte der Konzern insgesamt über einen Grundstücksbestand von 4.731.690 m². Überwiegend handelt es sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen oder Forstgrundstücke, die während unserer früheren Bergbauzeit erworben wurden. Der heute noch verbliebene Bestand dieses Altbesitzes befindet sich auf dem Gebiet der Kommunen Dinslaken, Hünxe und Duisburg. Lediglich 172.185 m² oder 3,6 % des Gesamtbestandes entfallen auf bebaute innerstädtische Grundstücke, die nach Abgabe des Bergbaus neu erworben wurden. Nähere Angaben zu diesen Grundstücken enthält das Bestandsverzeichnis.

Nach Nutzungsarten gliedert sich der Grundstücksbestand zum 31.12.2008 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31.12.2008 (in m ²)	31.12.2007 (in m ²)
Grundstücke mit Geschäfts- oder Gewerbegebäuden	172.185	168.384
Grundstücke mit Wohngebäuden	0	6.945
unbebaute Wohnbaugrundstücke ¹⁾	4.600	4.600
unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke	6.000	6.000
Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft ²⁾	4.548.905	4.549.483
Gesamt	4.731.690	4.735.412

1) durch Bebauungsplan ausgewiesen oder bebaubar nach § 34 BauGB

2) einschl. Resthöfe und Katstellen sowie sonstige Grün- und Freiflächen

Bei den vorstehend dargestellten Flächen handelt es sich nahezu ausschließlich um Grundbesitz der HAMBORNER AG. Lediglich 32.051 m² befanden sich am Bilanzstichtag im Eigentum der Tochtergesellschaft Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH.

Die als Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesenen Flächen von rd. 4,55 Mio. m² liegen zum Großteil im peripheren Außenbereich. Insoweit bestehen auch langfristig nur vereinzelt Perspektiven für eine zukünftige Umwidmung in Gewerbe- oder Wohnbauland. Bilanziell wurde der unbebaute Grundbesitz im Konzernabschluss mit den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten (durchschnittlich mit rd. 0,52 €/m²) bewertet.

Im Geschäftsjahr 2008 haben wir Grundstücksflächen von rd. 600 m² aus unserem unbebauten Altbesitz verkauft und dabei Einnahmen i.H.v. rd. 12 T€ erzielt. Hierbei handelt es sich um eine Wegefläche in Hünxe.

Ferner konnte im Dezember 2008 ein Kaufvertrag für ein Grundstück mit 484 m² in Duisburg-Beeck zu einem Kaufpreis i.H.v. rd. 53 T€ beurkundet werden. Der Besitzübergang erfolgte am 28.01.2009.

Anfang Januar 2009 wurde ein Kaufvertrag für ein Grundstück mit 22.400 m² in Dinslaken-Hiesfeld beurkundet. Der Kaufpreis beträgt 205 T€. Der Besitzübergang ist für den 28.02.2009 vorgesehen.

Beteiligungen

Von den im Vorjahr unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Beteiligungen an der Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken, und der Gesellschaft für Stromwirtschaft m.b.H. in Mülheim an der Ruhr, haben wir uns im Berichtsjahr getrennt. Dabei wurden Buchgewinne i.H.v. 11,2 Mio. € erzielt. Hiermit verfolgen wir konsequent die Neuausrichtung der Gesellschaft hin zu einer reinen Gewerbeimmobilien AG. In diesem Zusammenhang ist auch die Veräußerung des verbliebenen Gesellschaftsanteils an der Montan GmbH Assekuranz Makler, Düsseldorf, zu sehen, die Anfang 2009 beurkundet wurde. In Übereinstimmung mit IFRS 5 erfolgte zum 31.12.2008 die Umgliederung der Beteiligung aus den „Langfristigen Vermögenswerten“ in die „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte“. Gemäß IFRS 5.18 wurde der Buchwert der Beteiligung erfolgsneutral auf den beizulegenden Zeitwert angepasst.

Personalbestand

Für unsere Kunden und Geschäftspartner prägen unsere Mitarbeiter das Bild der Gesellschaft. Mit großem persönlichen Engagement und hoher Verantwortungsbereitschaft haben sie in ihren jeweiligen Aufgabenfeldern auch im Geschäftsjahr 2008 ganz wesentlich zum Erfolg unseres Unternehmens beigetragen.

Der Konzern beschäftigte einschließlich der beiden Vorstandsmitglieder im Jahresdurchschnitt 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Vergütungsregelung für die Mitglieder des Vorstands ist im Vergütungsbericht ausführlich dargestellt.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn der HAMBORNER AG. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 56.257.747,93 €. Nach einer Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen i.H.v. 28.127.747,93 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 28.130.000 €.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung der HAMBORNER AG am 9. Juni 2009 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2008 in Höhe von 28.130.000 € eine Dividende von 0,35 € auf jede Stückaktie auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 20.160.500 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht über die Chancen und Risiken

Verantwortungsvoller
Umgang mit Risiken

Grundsätze unserer Risikopolitik

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen ist HAMBORNER vielfältigen Risiken ausgesetzt, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns negativ beeinflussen können. Zur Reduzierung der Gefahren haben wir unsere Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Insoweit haben wir uns auch in 2008 wie in der Vergangenheit an hochspekulativen Finanzgeschäften oder Bauträgermaßnahmen nicht beteiligt. Mit Auflösung des Wertpapierspezialfonds sind Risiken aus schwankenden Aktienkursen mit entsprechender Beeinflussung der Vermögens- und Ertragslage für den HAMBORNER Konzern entfallen. Angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken gehen wir ein, sofern die ihnen gegenüberstehenden Chancen eine hinreichende Wertsteigerung erwarten lassen.

Risikomanagement

Um die Risikobelastungen einzugrenzen, haben wir zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage des Konzerns von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem implementiert. Es entspricht den durch das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) festgelegten Vorgaben und unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung und wird bei sich ändernden Rahmenbedingungen entsprechend angepasst bzw. erweitert. Das Risikofrüherkennungssystem wird im Rahmen der jährlichen Jahresabschlussprüfung durch den Abschlussprüfer überprüft.

Das Risikomanagementsystem der HAMBORNER AG ist eng in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controllingprozesse – eingebunden und umfasst mehrere Stufen. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Risikoinventur, mit deren Hilfe die möglichen Einzelrisiken erfasst und hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit, möglicher Schadenshöhe sowie hinsichtlich des damit verbundenen Gefährdungspotenzials analysiert und bewertet werden. Zudem wurden Maßnahmen zur Risikosteuerung und zeitnahen Risikobewältigung festgelegt und die internen Zuständigkeiten geregelt. Berichtswesen, schlanke Organisationsstrukturen und transparente Entscheidungswege stellen sicher, dass der Vorstand in alle risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist.

Chancen- und Risikosituation und Einzelrisiken

Nachfolgend beschreiben wir Chancen und Risiken, die erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können.

Chancen und Risiken der künftigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Der HAMBORNER Konzern wird von konjunkturellen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Die deutsche Wirtschaft befindet sich derzeit in einer ausgeprägten Abschwungphase, deren Ausmaß und Dauer sich kaum prognostizieren lassen. Vor diesem Hintergrund

ist auch das Marktumfeld für den HAMBORNER Konzern schwieriger geworden. Aufgrund unseres Geschäftsmodells und unserer Kapitalausstattung sehen wir uns allerdings auch unter diesen gesamtwirtschaftlich schlechten Rahmenbedingungen gut positioniert.

Chancen und Risiken des Marktes im Immobilienbereich

Für unsere Objekte in 1-A-Lagen der Fußgängerzonen erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr wiederum eine gute Nachfrage. Für die Büroobjekte bleibt abzuwarten, wie sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2009 entwickeln. Es bestehen unverändert Leerstandsrisiken für veraltete Büroflächen oder einzelhandelsgenutzte Objekte in zweitklassigen Lagen.

Unabhängig von konjunkturellen Risiken unterliegt die Immobilienbranche ausgeprägten Marktzyklen, die sich nachteilig auf die Werthaltigkeit und Vermietbarkeit der im Bestand gehaltenen Objekte auswirken können. Dieses Risiko versuchen wir durch intensive Marktbeobachtung sowie durch engen Kontakt zu unserer Mieterschaft zu antizipieren und bemühen uns, durch Abschluss möglichst langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern Mietausfallrisiken zu minimieren.

Allgemeine Vermietungsrisiken

Durch eine weite regionale Streuung unseres Immobilienbestandes auf zurzeit 41 Standorte versuchen wir die Auswirkungen negativer lokaler Sondereinflüsse, wie sie z.B. durch den Neubau überdimensionierter Shopping-Center entstehen können, für das Gesamtportfolio gering zu halten. Weiterhin sind für uns eine gute Lage und eine größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung wichtige Kriterien bei Ankauf der Objekte. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte bemühen wir uns zudem, das Vermietungsrisiko zu begrenzen. Die Eigenverwaltung aller Bestandsobjekte ermöglicht es uns, auf beabsichtigte Mieterwechsel frühzeitig mit gezielten Nachvermietungen zu reagieren.

Die vorstehenden Maßnahmen zur Minimierung des Vermietungsrisikos haben dazu beigetragen, in den vergangenen 15 Jahren einen Vermietungsstand von durchschnittlich über 98% zu erzielen. Eine Ausnahme bildete 2006 mit 96%. Im Geschäftsjahr 2008 betrug die Leerstandsquote durchschnittlich 2,1% und entsprach damit wieder dem geringen Niveau der Vergangenheit. Bei Neuinvestitionen achten wir auf einen guten Vermietungsstand. Mietgarantien decken zudem zukünftige Vermietungsrisiken teilweise ab.

Mietausfallrisiken

Durch ein effizientes Forderungsmanagement, die ständige Beobachtung und Überprüfung der Bonität unserer Mieter und die Vereinbarung risikoadäquater Mietsicherheiten reduzieren wir das Risiko von Mietausfällen, insbesondere wegen Zahlungsunfähigkeit der Mieter. Im Geschäftsjahr 2008 beliefen sich die Forderungsausfälle auf rd. 70 T€ und betrug damit 0,4% unseres Jahresmietaufkommens. Für das laufende Geschäftsjahr ist eine Zunahme der Forderungsausfälle auch wegen der sich verschlechternden konjunkturellen Aussichten nicht auszuschließen. Größere Mietausfälle sind aber aufgrund unserer Mieterstruktur der-

zeit nicht erkennbar. Mit rd. 25% Anteil am Gesamtmietvolumen ist die Kaufland-Gruppe unser größter Einzelmietler. Aufgrund der Bonität dieses Mieters und der Lage der Objekte halten wir das daraus resultierende Risiko für überschaubar.

Bewertungsrisiko

Die Werthaltigkeit unserer Objekte wird jährlich unter Verwendung des allgemein anerkannten DCF-Verfahrens überprüft. Für unseren Gewerbeimmobilienbestand Ende 2008 haben wir die Bewertung wiederum durch einen unabhängigen Dritten durchführen lassen. Detaillierte Einzelheiten zur Bewertung unseres Immobilienbestandes finden sich im Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“. Auf Basis der durchgeführten Bewertungen ergab sich im Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr 2008 ein Bedarf für außerordentliche Abwertungen im Umfang von 4,7 Mio. €. Andererseits war für insgesamt fünf in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung in Höhe von 0,9 Mio. € vorzunehmen. Infolge von Veränderungen der allgemeinen Risikoeinschätzung, des Zinsniveaus oder objektspezifischer Risiken können sich Einflüsse auf die Bewertung der Immobilien durch Anwendung unterschiedlicher Diskontierungszinssätze auch zukünftig ergeben.

Finanzielle Risiken

Die Vermögens- und Finanzstruktur unseres Konzerns ist weiterhin äußerst solide. Zum Ende des Berichtsjahres beliefen sich die Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente auf 91,1 Mio. €. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 56,9 %. Zur Finanzierung unseres Wachstums werden auch zukünftig in angemessenem Umfang weitere Fremdmittel aufgenommen. Die Entwicklung des Zinsniveaus ist somit für den Konzern von entsprechender Bedeutung. Um nicht kurzfristigen Zinsänderungsrisiken zu unterliegen, haben wir unsere Investitionen über Zinssicherungen zu langfristig festen Konditionen finanziert.

Die aus den Finanzinstrumenten resultierenden Risiken betreffen Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken. Kreditrisiken bestehen in Form von Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte. Dieses Risiko besteht maximal in Höhe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte. Für die Derivate ist dies die Summe aller positiven Marktwerte und für die originären Finanzinstrumente die Summe der Buchwerte. Soweit Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken stellen Refinanzierungsrisiken und damit Risiken einer fristgerechten Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen dar. Zur frühzeitigen Erkennung der zukünftigen Liquiditätssituation werden die Strategie sowie die Ergebnisse des Planungsprozesses zugrunde gelegt. In der Mittelfristplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, wird der erwartete Liquiditätsbedarf geplant.

Ein zusätzliches Risiko – nicht nur für HAMBORNER – entsteht durch die sogenannte „Zinsschranke“, d.h. der unter bestimmten Umständen nicht mehr vollen steuerlichen Abzugsfähigkeit von Fremdkapitalzinsen. Aufgrund der voraussichtlichen Ergebnislage und der guten Kapitalausstattung gehen wir für 2009 davon aus, nicht bzw. nicht wesentlich von der

„Zinsschranke“ betroffen zu sein. Bei zunehmender Fremdkapitalaufnahme ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei HAMBORNER in den Folgejahren durch nicht abzugsfähige Zinszahlungen erhöhte Steueraufwendungen entstehen.

Die Gesellschaft nimmt zudem das Privileg der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung in Anspruch. Aufgrund der engen, die Geschäftstätigkeit begrenzenden Voraussetzungen hierfür, besteht das Risiko eines möglichen Wegfalls mit der Folge zukünftig höherer Steuerzahlungen sowie einer höheren passiven latenten Steuerabgrenzung.

Rechtliche Risiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die HAMBORNER AG derzeit in folgende wesentliche Gerichtsprozesse oder angedrohte Rechtsstreitigkeiten eingebunden:

Die Beschlüsse der ordentlichen Hauptversammlung 2008 zur Entlastung der Organe und der Schaffung genehmigten Kapitals sind beim Landgericht Duisburg angefochten worden. Ein Nebenintervenient hat sich der Klage angeschlossen. Die Beschlüsse zur Schaffung des Genehmigten Kapitals bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung. Das Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg hat diese Beschlüsse eingetragen. Um zu verhindern, dass die Eintragung im Handelsregister bei einem etwaigen Obsiegen des Anfechtungsklägers wieder rückgängig gemacht werden kann, betreibt die Gesellschaft hinsichtlich dieser Beschlüsse ein Freigabeverfahren. Aus dem Ausgang dieses Prozesses wird keine wesentliche Auswirkung auf die wirtschaftliche oder finanzielle Situation der Gesellschaft erwartet.

Weiterhin haben wir bereits im Jahr 2007 Kenntnis von einer möglichen Schadensersatzforderung in Höhe von rd. 1,3 Mio. € wegen Bergschäden gegen verschiedene andere Unternehmen erhalten. Es ist nicht auszuschließen, dass in diesem Zusammenhang auch die HAMBORNER AG in ein mögliches Klageverfahren einbezogen wird.

Bergschadensrisiken

Aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit bestehen potenzielle Risiken, z.B. wegen Bergschäden oder Schachtsicherungen. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko und das Ausmaß eventuell notwendig werdender Sanierungsarbeiten wurden in 2005 gutachterlich ermittelt und bewertet. Für eventuell langfristig erforderlich werdende zusätzliche Sicherungsmaßnahmen aufgrund geänderter Wasserhaltung im Bereich unserer ehemaligen Grubenfelder werden wir unsere Bergschadenrückstellungen langfristig auf insgesamt rd. 1,6 Mio. € erhöhen.

Die unter „Rechtliche Risiken“ erwähnte mögliche Schadensersatzforderung betrifft ein in Duisburg befindliches Grubenfeld. HAMBORNER als ehemalige Miteigentümerin haftet für Schäden aus altem Bergbau in einem Umfang von 50%, so dass eine anteilige Inanspruchnahme nicht auszuschließen ist. Im Konzernabschluss sowie im handelsrechtlichen Einzelabschluss der HAMBORNER wurde deshalb bereits im Jahresabschluss 2006 vorsorglich eine Rückstellung in Höhe von 0,7 Mio. € gebildet.

Sonstige Altlastenrisiken, z.B. wegen Bodenverunreinigungen, bestehen nach heutiger Kenntnis nicht. Hinsichtlich unseres gesamten bebauten und unbebauten Grundbesitzes ist eine Überprüfung der Altlastenkataster bei den jeweiligen Kommunen erfolgt. Risiken von Gewicht sind hierbei nicht erkennbar geworden.

Zusammengefasste Beurteilung der Risikosituation

Derzeit keine bestandsgefährdenden
Risiken erkennbar

Für den HAMBORNER Konzern und die HAMBORNER AG lassen sich in der Gesamtbetrachtung derzeit weder unter Ertrags- und Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten bestandsgefährdende Risiken erkennen.

Bericht des Vorstands nach § 312 AktG

Für das Geschäftsjahr 2008 hat der Vorstand gemäß § 312 Abs. 3 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Der Bericht enthält die folgende Schlussfolgerung:

„Der Vorstand erklärt abschließend, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die ihm in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem das Rechtsgeschäft vorgenommen wurde, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt.“

Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB, § 315 Abs. 4 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2008 belief sich das gezeichnete Kapital der HAMBORNER AG auf 22.770.000 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 22.770.000 nennwertlose Stückaktien, auf die ein rechnerischer Betrag von 1 € je Aktie entfällt. Die Aktien sind voll eingezahlt. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist nach § 3 Abs. 4 Satz 2 der Satzung ausgeschlossen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, das gesamte Grundkapital in einer oder mehreren Globalurkunden zu verbriefen. Sämtliche Aktien der HAMBORNER AG sind in einer permanenten Globalurkunde verbrieft. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme, wobei Rechte aus Aktien, die einem Meldepflichtigen gehören oder aus denen ihm Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder 2 WpHG zugerechnet werden, nicht für die Zeit bestehen, für welche die Mitteilungspflichten nach § 21 Abs. 1 oder 1a WpHG nicht erfüllt werden.

Ausgenommen sind nach § 28 Satz 2 WpHG Ansprüche nach § 58 Abs. 4 AktG und § 271 AktG, wenn die Mitteilung nicht vorsätzlich unterlassen wurde und nachgeholt worden ist. Für die Rechte und Pflichten der Aktionäre wird auf das Aktiengesetz, hier insbesondere auf das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung, § 118 Abs. 1 AktG, das Auskunftsrecht nach § 131 AktG, das Stimmrecht gemäß §§ 133 ff. sowie den Anspruch auf Beteiligung am Bilanzgewinn, § 58 Abs. 4 AktG, verwiesen.

Stimmrechtsbeschränkungen oder Aktienübertragungsbeschränkungen

Die von der HAMBORNER AG ausgegebenen Aktien unterliegen in dieser Hinsicht keinerlei Beschränkungen.

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die 10% der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestehen wie folgt:

Die HSH Nordbank AG, Hamburg, hält mittelbar über die ihr nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnenden Beteiligungen ihrer Konzerngesellschaften HSH Real Estate AG und HSH-RE Beteiligungs GmbH mehr als 50% der Stimmrechte und damit eine Beteiligung, die 10% der Stimmrechte überschreitet.

Daneben hält Herr Prof. Dr. Siegert mittelbar über die ihm nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnenden Stimmrechte der de Haen Carstanjen & Söhne GmbH, Düsseldorf, sowie der SIEGERT & CIE GmbH, Düsseldorf, eine Beteiligung von mehr als 10% am Stimmkapital der HAMBORNER AG.

Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die 10% der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, sind uns nicht gemeldet worden.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Sämtliche von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien beinhalten keine derartigen Sonderrechte.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Die HAMBORNER AG hat kein Mitarbeiter-Aktienprogramm. Soweit Mitarbeiter eigene Aktien erworben haben, üben sie ihre daraus hervorgehenden Rechte nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen der Satzung unmittelbar selbst aus.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und über die Änderung der Satzung

Vorstandsmitglieder werden gemäß § 84 Abs. 1 AktG durch den Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Fehlt ein erforderliches Vorstandsmitglied, so hat gemäß § 85 AktG in dringenden Fällen das Gericht auf Antrag eines Beteiligten das Mitglied zu bestellen. Der Vorstand der HAMBORNER AG besteht gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung aus mehreren Mitgliedern, deren Zahl der Aufsichtsrat bestimmt. Dabei kann der Aufsichtsrat gemäß § 84 Abs. 2 AktG ein Mitglied zum Vorsitzenden ernennen. Ferner kann er die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstands gemäß § 84 Abs. 3 AktG widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung. Dabei kann die Hauptversammlung dem Aufsichtsrat die Befugnis zu Änderungen übertragen, die nur die Fassung betreffen (§ 179 Abs. 1 Satz 2 AktG). Gemäß § 11 Abs. 3 der Satzung der HAMBORNER AG ist die Befugnis dem Aufsichtsrat übertragen. Erforderlich für die Satzungsänderung ist ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss der Hauptversammlung, der mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG). Nach § 179 Abs. 2 AktG kann die Satzung andere Kapitalmehrheiten bestimmen und weitere Erfordernisse vorsehen.

Befugnisse des Vorstands zur Aktienaussgabe oder zum Aktienrückkauf

Die Satzung enthält in § 3 Angaben zum Grundkapital der Gesellschaft. Um der Gesellschaft kurschonende Reaktionsmöglichkeiten auf Marktgegebenheiten zu ermöglichen und insbesondere eine markt- und branchenübliche, kurzfristige und flexible Reaktionsmöglichkeit auf Anforderungen des Kapitalmarkts bzw. bei Akquisitionen zu schaffen, wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 5. Juni 2008 ermächtigt

HV-Beschluss 2008: Schaffung eines Genehmigten Kapitals I+II

- a) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juni 2013 einmalig oder mehrmalig um bis zu nominal 2.270.000 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I) und den Aktionären zum Bezug anzubieten.
- b) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juni 2013 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 9.080.000 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

Gegen diese Beschlüsse und gegen die Beschlussfassung der Hauptversammlung zur Entlastung der Organe wurde eine Anfechtungsklage beim Landgericht Duisburg anhängig gemacht. Die Gesellschaft hat gemäß § 246 Abs. 4 AktG die Erhebung der Klage im elektronischen Bundesanzeiger unverzüglich bekannt gemacht. Die Satzungsänderung (Kapitalerhöhung) ist am 16. Juli 2008 in das Handelsregister eingetragen worden.

Ermächtigungen des Vorstands, eigene Aktien zurückzukaufen, bestehen nicht.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen und hieraus folgende Wirkungen Derartige Vereinbarungen hat die HAMBORNER AG nicht abgeschlossen.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind
Entschädigungsvereinbarungen dieser Art liegen nicht vor.

Vergütungsbericht

Corporate Governance und transparente Unternehmensführung heißt für uns als börsennotierte Gesellschaft auch, umfassend über die Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats zu berichten. Der Vergütungsbericht fasst die Grundsätze zusammen, die auf die Festlegung der Vergütung des Vorstands der HAMBORNER AG Anwendung finden und erläutert Höhe und Struktur der Vorstandseinkommen. Weiterhin werden Grundsätze und Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats beschrieben.

Der Vergütungsbericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und beinhaltet Angaben, die nach den Erfordernissen des deutschen Handelsrechts, erweitert durch das Gesetz über die Offenlegung der Vorstandsvergütungen (VorstOG), Bestandteil des Anhangs nach § 285 HGB und des Konzernanhangs nach § 314 HGB bzw. des Lageberichts nach § 289 HGB und des Konzernlageberichts nach § 315 HGB sind.

Vergütung des Vorstands

Die Festlegung der Vorstandsvergütung erfolgt durch den Präsidialausschuss des Aufsichtsrates.

Die Höhe der Vorstandsvergütung bei der HAMBORNER AG orientiert sich an der Größe des Unternehmens, seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie am Erfolg der Gesellschaft. Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert und berücksichtigt die Aufgaben und den Beitrag des jeweiligen Vorstandsmitglieds. Die Vergütung für die Vorstandsmitglieder setzt sich aus festen und erfolgsabhängigen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Nebenleistungen (z.B. Dienstwagen). Das Fixum wird als Grundvergütung monatlich als Gehalt ausgezahlt.

Die erfolgsbezogene (variable) Vergütung fließt dem Vorstand einmal jährlich als Tantieme zu und ist abhängig vom Erreichen individuell vereinbarter Erfolgsziele. Von einer zusätzlichen langfristig ausgerichteten variablen Vergütungskomponente – etwa im Rahmen eines Aktienoptionsprogramms – wurde im Hinblick auf den damit verbundenen hohen Verwaltungsaufwand und die geringe Anzahl der Vorstandsmitglieder bislang abgesehen. Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat. Für das Geschäftsjahr 2008 setzt sich die Vergütung der aktiven Mitglieder des Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge und der damit in Verbindung stehenden gesondert geschlossenen erfolgsabhängigen Tantiemevereinbarungen wie folgt zusammen:

	Fixe Vergütung (in T€)	Variable Vergütung (in T€)	Gesamt (in T€)
Roland J. Stauber (Sprecher bis 15.08.2008)	103	123	226
Dr. Rüdiger Mrotzek	135	174	309
Hans Richard Schmitz (Vorstand seit 01.12.2008)	12	0	12
Gesamt	250	297	547

Zusätzlich zu den vorgenannten Bezügen erhielten die Vorstandsmitglieder Sachbezüge im Wesentlichen in Form von Dienstwagennutzungen und Zuschüssen zur Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung. Diese Zuschüsse entsprechen in ihrer Höhe jeweils der Hälfte der vom Vorstandsmitglied gezahlten Beträge, höchstens jedoch dem unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Beitragsbemessungsgrenzen gesetzlich geschuldeten Höchstbetrag des Arbeitgeberanteils der Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung. Insgesamt betragen die zusätzlichen Bezüge im Berichtsjahr 48 T€.

Herr Roland J. Stauber ist mit Wirkung vom 15.08.2008 aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden. Aufgrund des mit ihm geschlossenen Dienstvertrages hat er einen Anspruch in Höhe des Barwerts (Basis 5%) des Bruttojahresfestgehaltes, das ihm bis zum regulären Ende seines Vertrages (14.05.2010) zugestanden hätte. Folglich wurde an Herrn Stauber im Oktober 2008 ein Abfindungsbetrag in Höhe von 257 T€ gezahlt.

Der Anstellungsvertrag von Herrn Dr. Rüdiger Mrotzek enthält eine entsprechende Klausel. Danach steht Herrn Dr. Mrotzek im Falle des Widerrufs seiner Bestellung durch den Aufsichtsrat als Entschädigung für die vorzeitige Vertragsbeendigung der Barwert (Basis 5%) des Bruttojahresfestgehaltes zu, das bis zum regulären Vertragsende auszuzahlen wäre.

Versorgungszusagen

Den Vorstandsmitgliedern wurden seitens der Gesellschaft keine Versorgungszusagen erteilt.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft belaufen sich im Berichtsjahr auf 665 T€. Darin enthalten ist der an Herrn Stauber gezahlte oben genannte Abfindungsbetrag. Die für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.646 T€.

Sonstiges

Kredite wurden Vorstandsmitgliedern vom Unternehmen nicht gewährt. Kein Mitglied des Vorstands hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

D & O Versicherung

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands sowie für die Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung abgeschlossen. Diese deckt Vermögensschäden aus der Tätigkeit als Mitglied der geschäftsführenden Organe und Aufsichtsorgane der HAMBORNER AG ab. Versicherte Personen sind darüber hinaus die Organmitglieder der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH (Versicherungsschutz bezieht sich hier auf die Geschäftsführer der GmbH). Die Deckungssummen betragen je Versicherungsfall 5 Mio. €, höchstens aber je Versicherungsjahr 5 Mio. €. Dabei sind angemessene Selbstbehalte vereinbart worden.

Bei Vorsatz entfällt der Versicherungsschutz, so dass bei (nachträglicher) Feststellung der ggf. zuvor gewährte Schutz rückwirkend entfällt und erbrachte Leistungen dem Versicherer rückzuerstatten sind. Die jährliche Versicherungsprämie beträgt derzeit rd. 12,5 T€ zzgl. Versicherungssteuer. Für das Jahr 2009 wurde im Berichtsjahr ein Vorausbeitrag von 11,5 T€ zzgl. Versicherungssteuer geleistet.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in §12 der Satzung geregelt. Die Aufsichtsratsvergütung orientiert sich an der Größe des Unternehmens, den Aufgaben und der Verantwortung der Aufsichtsratsmitglieder und ist ganz wesentlich vom wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft abhängig. Gemäß § 12 der Satzung beträgt die Festvergütung 15.000 € und die variable 500 € je Euro-Cent, um den das unverwässerte Konzernergebnis je Aktie (Earnings per Share) den Betrag von 0,15 € überschreitet. Die variable Vergütung ist begrenzt auf das Zweifache der festen Vergütung. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Doppelte, seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Aufsichtsratsmitgliedern, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, steht die Vergütung zeitanteilig zu. Aufsichtsratsmitglieder, die einem der drei gebildeten Ausschüsse angehören, erhalten pro Geschäftsjahr eine zusätzliche Vergütung von 2.000 €. Dem jeweiligen Ausschussvorsitzenden steht das Doppelte dieser Vergütung zu. Zurzeit bestehen drei Ausschüsse: Präsidial-, Prüfungs- und Nominierungsausschuss. Die Mitglieder des Nominierungsausschusses verzichten auf die ihnen zustehende Vergütung, solange der Ausschuss nicht zusammentritt.

Die für das Geschäftsjahr 2008 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

	Fixe Vergütung (in T€)	Variable Vergütung (in T€)	Gesamt (in T€)
Dr. Eckart John von Freyend	33	60	93
Dr. Marc Weinstock	28	45	73
Robert Schmidt	19	30	49
Volker Lütgen	17	30	47
Edith Dützer	17	30	47
Hans-Bernd Prior	15	30	45
Gesamt	129	225	354

Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten vom Unternehmen keine Kredite oder Vorschüsse.

Nachtragsbericht

Am 06.02.2008 wurde ein Kaufvertrag über ein Geschäftshaus in der Fuhlsbüttler Straße sowie eine Büroimmobilie mit Hallenflächen in der Ziethenstraße in Hamburg beurkundet. Beide Immobilien sind Anfang Februar 2009 in den Besitz der HAMBORNER AG übergegangen. Ebenfalls im Februar 2009 ging eine Büroimmobilie in Münster in unser Eigentum über. Der notarielle Kaufvertrag hierfür wurde am 10.07.2008 geschlossen. Für diese Immobilienerwerbe wurden Kaufpreiszahlungen von insgesamt 30,5 Mio. € fällig.

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft hin zu einer reinen Immobilienaktiengesellschaft haben wir im Berichtsjahr Maßnahmen eingeleitet, uns von den Splitterbeteiligungen zu trennen. In diesem Zusammenhang haben wir unsere 0,71%-Beteiligung an der Montan GmbH veräußert. Der Verkauf des Geschäftsanteils wurde am 28.01.2009 mit wirtschaftlicher Wirkung zum Beurkundungstag vertraglich vollzogen. Der Kaufpreis von 130 T€ ist inzwischen eingegangen.

Darüber hinaus sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

Prognosebericht

Ausrichtung des Konzerns

HAMBORNER ist ein bundesweit tätiges Gewerbeimmobilienunternehmen und wird diese Ausrichtung auch zukünftig beibehalten. Die Strategie der Gesellschaft ist auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen „Einzelhandel“ und „Büro“ ausgerichtet. Investitionsschwerpunkte bilden demzufolge einzelhandelsgenutzte Objekte in erstklassigen Lagen deutscher Oberzentren und Mittelstädte, Fachmarktzentren sowie Bürohäuser an etablierten Standorten.

Aufgrund unserer sehr guten Kapitalausstattung sehen wir uns in dem derzeit schwierigen Marktumfeld bestens positioniert und für weiteres Wachstum gut gerüstet. Sich bietende Marktchancen können und werden wir nutzen, wobei wir Zukäufe in Abhängigkeit von der weiteren Markt- und Preisentwicklung tätigen werden. Unsere Strategie ist somit mittel- und langfristig ausgerichtet. Die solide Finanzierungsstruktur werden wir auch zukünftig aufrechterhalten und Investitionen mit einem angemessenen Fremdmiteinsatz von rd. 60% finanzieren. Als Eigenkapitalquote für das Gesamtunternehmen streben wir unverändert einen Wert von nicht unter 45% an.

Parallel zum Ausbau des Portfolios wird die Optimierung des Bestandes durch Abverkäufe ständige Aufgabe sein. Dies betrifft insbesondere ältere, meist kleinere, nicht mehr strategiekonforme Objekte. Durch die Auflösung des Wertpapierspezialfonds, den Verkauf der Wohnobjekte sowie der Anteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH haben wir auf dem Weg hin zu einer ausschließlich im Gewerbebereich tätigen Immobilien AG wichtige Meilensteine erreicht. Gleichzeitig haben wir damit weitere Voraussetzungen zur Umwandlung in einen REIT erfüllt.

Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach einer über mehrere Jahre hinweg relativ robusten Weltkonjunktur verschlechterte sich die Lage im Jahr 2008 zunehmend. Deutschland befindet sich in einer tiefen Rezession. Der drastische Konjunkturerinbruch wurde durch die Krise auf den Finanzmärkten ausgelöst. Trotz massiver staatlicher Gegenmaßnahmen ist die Finanzkrise noch nicht ausgestanden. Konjunkturprognosen stehen daher gegenwärtig auf einem viel schwächeren Fundament als sonst üblich. Für 2009 wird ein deutlicher Rückgang des realen Bruttoinlandprodukts erwartet. Die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt werden dabei mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf über 8 % bis ins nächste Jahr prognostiziert. Eine allmähliche Erholung der angespannten Lage wird derzeit frühestens für das Jahr 2010 angenommen.

Künftige Branchensituation

Vermietungsmarkt

Die realwirtschaftlichen Auswirkungen der weltweiten Finanzmarktkrise haben auch den deutschen Vermietungsmarkt erreicht. Mehr noch als die Einzelhandels- werden dies die Büromärkte zu spüren bekommen. In 2009 dürften die Rekordumsätze der vergangenen Jahre deshalb nicht wieder erreicht werden und auch die Spitzenmieten sollten vielerorts ihren Zenit gesehen haben.

Investmentmarkt

Die Kreditklemme und die deutlich verschlechterten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden voraussichtlich dazu führen, dass das Investitionsvolumen bei Gewerbeimmobilien und großen Wohnungsportfolien vom relativ niedrigen Niveau des Jahres 2008 erneut sinken wird. Insbesondere die Anzahl der Transaktionen mit sehr hohem Fremdfinanzierungsanteil wird 2009 und vermutlich auch 2010 geringer sein als in der Vergangenheit.

Voraussichtliche Geschäftsentwicklung

Für 2009 und auch für 2010 gehen wir bei insgesamt schwieriger gewordenem Marktumfeld von einer stabilen operativen Geschäftsentwicklung aus. Während in den vergangenen beiden Jahren das Konzernergebnis durch Sondereffekte wie die Auflösung des Wertpapier-spezialfonds, Neubewertung der latenten Steuern sowie durch Veräußerungsgewinne positiv beeinflusst wurde, sind zukünftig die Mieterlöse wesentliche Ertragsquelle.

Für 2009 erwarten wir gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme unserer Miet- und Pächterlöse. Insbesondere die in 2008 übergegangenen bzw. beurkundeten Neuerwerbe, die im Berichtsjahr noch nicht oder nicht ganzjährig zu den Mieterlösen beigetragen haben, werden zu einer entsprechenden Steigerung führen.

Bei der wirtschaftlichen Leerstandsquote und den Mietausfällen gehen wir auch zukünftig von einem niedrigen Niveau aus. In 2009 laufen keine größeren Mietverträge aus, für die bisher keine Anschlussverträge abgeschlossen werden konnten; zudem weisen unsere Hauptmieter eine gute Bonität aus. Insgesamt zeigt sich, dass unsere Gesellschaft aufgrund der vermietungssicheren Einnahmen insbesondere aus dem Einzelhandelsbereich über ein solides Fundament verfügt.

Gesamtwirtschaftlich gesehen werden die nächsten beiden Jahre sicherlich sehr schwierig. HAMBORNER sieht sich allerdings aufgrund ihrer Finanzstärke und der strategischen Neuausrichtung der letzten beiden Jahre gerade in diesen Zeiten im Wettbewerb gut positioniert. Dies schließt einen weiteren Druck auf die Immobilienpreise und damit auf die Bewertung von Bestandsimmobilien nicht aus. Zeitpunkte möglicher Ankäufe im Zuge unserer Wachstumsstrategie sind daher ebenso wie Portfoliobereinigungen durch selektive Abverkäufe derzeit nicht prognostizierbar. Hier bleibt die weitere Marktentwicklung abzuwarten, auf die HAMBORNER aufgrund der hohen Liquiditätsreserven zeitnah reagieren kann.

Insgesamt erwarten wir für 2009 und die Folgejahre positive Ergebnisse, die angemessene und möglichst steigende Ausschüttungen erlauben. Dies setzt voraus, dass wir von größeren nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleiben.

Duisburg-Hamborn, den 24. Februar 2009

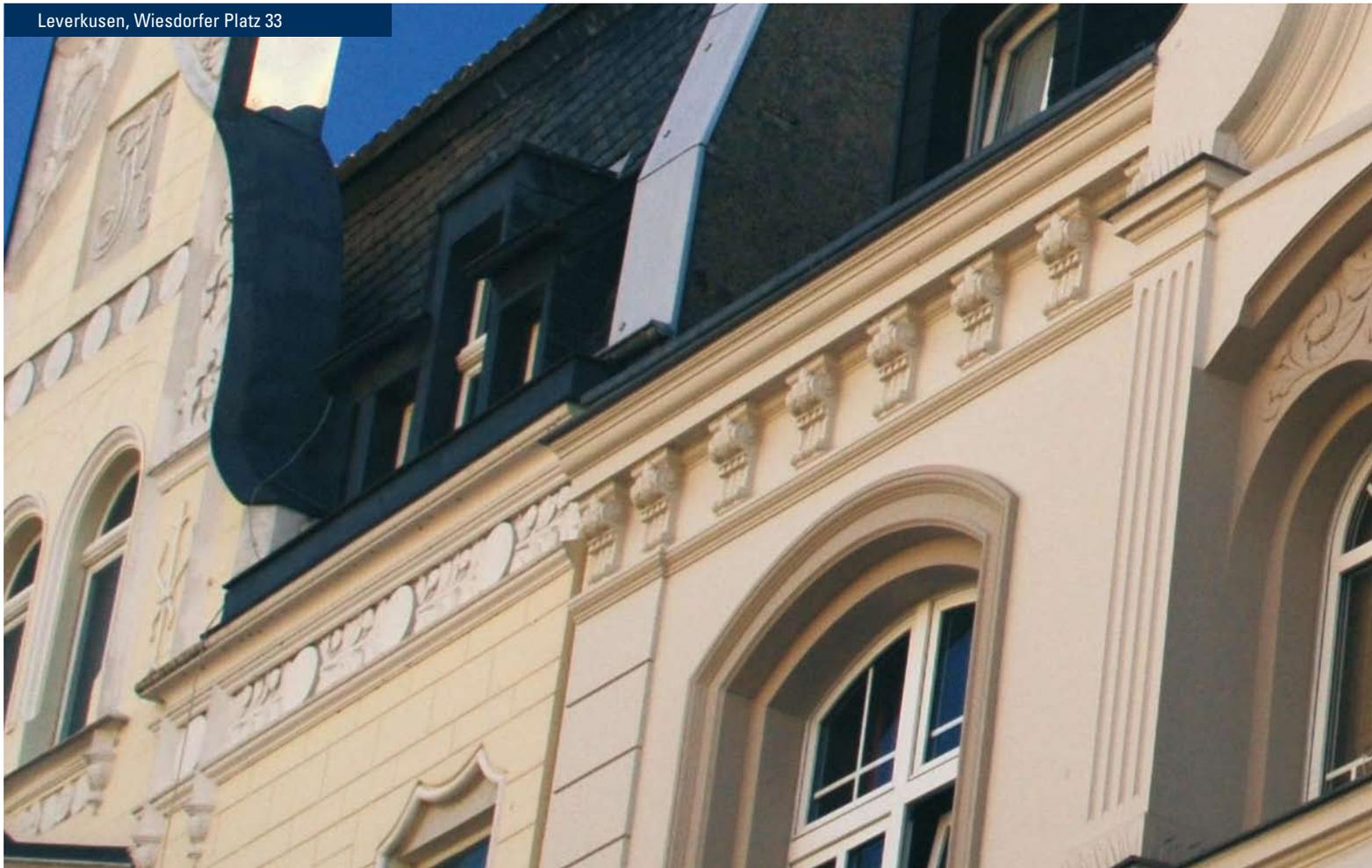
Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Konzernabschluss

Leverkusen, Wiesdorfer Platz 33



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	67
Konzern-Bilanz	68
Konzern-Kapitalflussrechnung	70
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	71
Konzern-Anlagespiegel	72
Konzern-Anhang	74
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	105
Erklärung des Vorstands	106
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	107



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	Anhang	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(1)		
Erlöse aus Mieten und Pachten		19.437	13.239
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		1.873	1.229
		21.310	14.468
Andere aktivierte Eigenleistungen	(2)	0	27
Sonstige betriebliche Erträge	(3)	19.500	7.568
Summe betriebliche Erträge		40.810	22.063
Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(4)		
Laufende Betriebsaufwendungen		-3.026	-1.859
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-1.109	-1.594
		-4.135	-3.453
Personalaufwand	(5)		
Löhne und Gehälter		-2.599	-2.199
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-374	-321
		-2.973	-2.520
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	-10.257	-3.177
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(7)	-2.677	-2.271
Summe betriebliche Aufwendungen		-20.042	-11.421
Betriebsergebnis		20.768	10.642
Beteiligungsergebnis	(8)	643	449
Finanzergebnis	(9)		
Erträge aus Wertpapieren einschließlich Veräußerungsgewinnen		0	654
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.717	545
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.644	-1.234
		-2.927	-35
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		18.484	11.056
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(10)	-1.517	6.645
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten		16.967	17.701
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	(11)	374	34.525
Konzernüberschuss		17.341	52.226
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		53.922	1.554
Ausschüttung		-7.970	0
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen		-28.128	0
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		0	142
Konzern-Bilanzgewinn		35.165	53.922
Ergebnis je Aktie (in €)	(12)	0,76	2,29
davon aus fortzuführenden Aktivitäten		0,75	0,78
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten		0,01	1,51

Aktiva

	Anhang	31. Dezember 2008 (in T€)	31. Dezember 2007 (in T€)
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(13)	12	22
Sachanlagen	(13)	176	174
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(14)	223.342	201.702
Finanzielle Vermögenswerte	(15)		
Beteiligungen		0	578
Sonstige Ausleihungen		38	54
		38	632
Sonstige Vermögenswerte	(16)	366	365
Latente Steueransprüche	(16)	1.914	156
		225.848	203.051
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	(16)	799	967
Forderungen aus Ertragsteuern	(16)	557	454
Bankguthaben und Kassenbestände	(17)	54.012	6.442
		55.368	7.863
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(18)	130	19.813
Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	(19)	0	59.470
		130	79.283
		55.498	87.146
Summe Vermögenswerte		281.346	290.197

Passiva

	Anhang	31. Dezember 2008 (in T€)	31. Dezember 2007 (in T€)
Eigenkapital	(20)		
Gezeichnetes Kapital		22.770	22.770
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen		104.575	76.448
Neubewertungsrücklage		-4.737	90
		102.115	78.815
Konzern-Bilanzgewinn		35.165	53.922
		160.050	155.507
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	(21)	87.350	48.034
Latente Steuerverbindlichkeiten	(22)	15.188	14.219
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(24)	3.784	3.860
Rückstellungen für Pensionen	(25)	5.780	5.923
Sonstige Rückstellungen	(26)	678	555
		112.780	72.591
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(21)	3.754	36.397
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	(23)	660	102
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(24)	1.823	18.137
Sonstige Rückstellungen	(26)	2.279	2.318
		8.516	56.954
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	(19)	0	5.145
		8.516	62.099
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen		281.346	290.197

	Anhang	01.01. bis 31.12.2008 (in T€)	01.01. bis 31.12.2007 (in T€)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	(29)		
Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT)		18.919	45.433
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)		9.312	3.177
Finanzerträge		2.081	-1.258
Veränderung der Rückstellungen		-59	-917
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		-6.741	-5.621
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten		-11.477	-32.826
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		3.711	-2.004
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzung		-923	-1.050
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung		-1.426	18.855
Erhaltene Dividende		643	1.313
Zinseinzahlungen		1.720	512
Steuerzahlungen		-5.477	-2.086
		10.283	23.528
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(30)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties		-36.309	-98.008
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		15.417	17.764
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		0	-87.947
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		62.601	95.087
Nettomittelabfluss aus der Aufgabe des Aktienspezialfonds Südinvest 107		-13	0
		41.696	-73.103
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(31)		
Dividendenzahlungen		-7.970	-6.831
Nettomittelabfluss aus der Aufnahme v. Finanzverbindlichkeiten u. derivativen Finanzinstrumenten		37.713	66.308
Nettomittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumenten		-37.027	-551
Zinsauszahlungen		-3.714	-498
		-10.998	58.428
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		40.981	8.852
Finanzmittelfonds am 1. Januar		13.031	4.179
Bankguthaben und Kassenbestände *		13.031	4.175
Liquiditätsnahe Anlagen		0	4
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		54.012	13.031
Bankguthaben und Kassenbestände		54.012	13.031

* Einschließlich der zum 31.12.2007 in den „Vermögenswerten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten“ enthaltenen liquiden Mitteln in Höhe von 6.589 T€

	gezeichnetes Kapital (in T€)	Gewinnrücklagen			Konzern-Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt (in T€)
		gesetzliche Rücklage (in T€)	andere Gewinn- rücklagen (in T€)	Neube- wertungs- rücklage (in T€)	Vortrag (in T€)	Überschuss (in T€)	Gewinn- verwen- dung (in T€)	
Stand 1. Januar 2007	19.430	1.943	79.151	26.204	-1.780	11.277		136.226
Vortrag auf neue Rechnung					11.277	-11.277		
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	3.340	334	-3.674					
Gewinnausschüttung für 2006					-6.831			-6.831
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			1.112		-1.112			
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-142				142	
Kursanpassung der Wertpapiere aus Wertpapierfonds				-25.988				-25.988
Neubewertung derivativer Finanzinstrumente				-126				-126
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen				-26.114				-26.114
Konzernüberschuss 01.01. - 31.12.2007						52.226		52.226
Konzerngesamtergebnis 01.01. - 31.12.2007				-26.114		52.226		26.112
Stand 31. Dezember 2007	22.770	2.277	76.447	90	1.554	52.226	142	155.507
Vortrag auf neue Rechnung					52.226	-52.226		
Gewinnausschüttung für 2007					-7.828		-142	-7.970
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			28.128		-28.128			
Kursanpassung der Wertpapiere aus Wertpapierfonds				-217				-217
Anpassung von Beteiligungsbuchwerten auf den beizulegenden Zeitwert				129				129
Neubewertung derivativer Finanzinstrumente				-4.739				-4.739
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen				-4.827				-4.827
Konzernüberschuss 01.01. - 31.12.2008						17.341		17.341
Konzerngesamtergebnis 01.01. - 31.12.2008				-4.827		17.341		12.513
Stand 31. Dezember 2008	22.770	2.277	104.575	-4.737	17.824	17.341	0	160.050

	Anschaffungs und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Erfolgsneutrale Anpassungen auf beizulegenden Zeitwert (in T€)	Umgliederungen gem. IFRS 5	Stand 31.12.2008
	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)
Immaterielle Vermögenswerte	102	0	5	0	0	97
Sachanlagen	818	34	51	0	0	801
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	231.040	19.357	0	0	22.486	272.883
Finanzielle Vermögenswerte						
Beteiligungen	578	0	577	129	-130	0
Sonstige Ausleihungen	67	0	17	0	0	50
	645	0	594	129	-130	50
Insgesamt	232.605	19.391	650	129	22.356	273.831

Wertberichtigungen					Restbuchwerte		
Stand 01.01.2008	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres)	Zuschreibungen	Abgänge	Umgliederungen gem. IFRS 5	Stand 31.12.2008	Stand 31.12.2007	Stand 31.12.2008
(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)
80	10	0	5	0	85	22	12
644	31	0	50	0	625	174	176
29.338	10.215	945	0	10.933	49.541	201.702	223.342
0	0	0	0	0	0	578	0
13	0	0	1	0	12	54	38
13	0	0	1	0	12	632	38
30.075	10.256	945	56	10.933	50.263	202.530	223.568

Konzern-Anhang

Grundlagen der Abschlusserstellung

Allgemeine Grundlagen

Die HAMBORNER AG erwirbt, verwaltet und verwertet Grundbesitz und anderes Vermögen. Sitz der Gesellschaft ist Duisburg-Hamborn, Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg, Deutschland, unter HRB 0004 eingetragen.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 der HAMBORNER AG, Duisburg-Hamborn, wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind und den ergänzend nach § 315 HGB und § 315a Abs. 1 HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften, aufgestellt. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS), die Interpretationen des International Financial Reporting Committee (IFRIC) sowie die des Standing Interpretations Committee (SIC). Sämtliche vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschluss geltenden Standards und Interpretationen werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden (Endorsement). Insofern entspricht der Konzernabschluss der HAMBORNER AG den IFRS.

Der Konzernabschluss der HAMBORNER AG wurde in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008 und den Konzernlagebericht für das Jahr 2008 am 24. Februar 2009 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie im Vorjahr. Die Bilanz zum 31. Dezember 2008 ist gemäß IAS 1 (51) nach Fristigkeiten gegliedert. Um die Klarheit der Darstellung zu

verbessern, sind verschiedene Posten der Konzern-Bilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang erläutert worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss – ebenso wie der Jahresabschluss der HAMBORNER AG – wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und anschließend dort bekannt gemacht. Er steht auf der Internetseite www.hamborner.de zum Download zur Verfügung. Zudem kann er bei der HAMBORNER AG, Goethestrasse 45, 47166 Duisburg angefordert werden.

Die HAMBORNER AG wird in den Konzernabschluss der HSH Nordbank AG und der HSH Real Estate AG einbezogen. Die HSH Nordbank AG, Hamburg / Kiel, stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf, und die HSH Real Estate AG, Hamburg, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss der HSH Nordbank AG wird bei den Amtsgerichten Hamburg (HRB 87366) und Kiel (HRB 6127) hinterlegt. Der Konzernabschluss der HSH Real Estate wird beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 80145 verwahrt.

Geänderte oder neue IFRS und sich hieraus ergebende Ausweis-, Ansatz- oder Bewertungsänderungen

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 haben sich die nachfolgend genannten Standards und Interpretationen geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig anzuwenden:

- IFRS 7: Finanzinstrumente: Angaben
- IAS 39: Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
- IFRIC 11: IFRS 2 – Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen

Diese Regelungen sind für die HAMBORNER AG zurzeit nicht relevant. Es ergaben sich demnach hieraus auch keine Effekte.

Die nachfolgenden neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen wurden vom IASB bzw. IFRIC bis zum Bilanzstichtag veröffentlicht, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden oder wurden bislang nicht in EU-Recht übernommen:

- IFRS 1: Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards
- IFRS 2: Anteilsbasierte Vergütungen
- IFRS 3: Unternehmenszusammenschlüsse
- IFRS 5: Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte
- IFRS 7: Finanzinstrumente: Angaben
- IFRS 8: Geschäftssegmente
- IAS 1: Darstellung des Abschlusses
- IAS 2: Vorräte
- IAS 7: Kapitalflussrechnungen
- IAS 8: Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler
- IAS 10: Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- IAS 16: Sachanlagen
- IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer
- IAS 20: Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand
- IAS 23: Fremdkapitalkosten
- IAS 27: Konzern- und separate Abschlüsse nach IFRS
- IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen
- IAS 29: Rechnungslegung in Hochinflationländern
- IAS 31: Anteile an Joint Ventures
- IAS 32: Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung
- IAS 34: Zwischenberichterstattung
- IAS 36: Wertminderung von Vermögenswerten
- IAS 38: Immaterielle Vermögenswerte
- IAS 39: Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
- IAS 40: Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- IAS 41: Landwirtschaft
- IFRIC 12: Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen
- IFRIC 13: Kundenbindungsprogramme
- IFRIC 14: IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung
- IFRIC 15: Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien
- IFRIC 16: Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
- IFRIC 17: Sachdividenden an Eigentümer
- IFRIC 18: Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden

Von der Möglichkeit die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, die zum Bilanzstichtag bereits in EU-Recht umgesetzt waren, wurde kein Gebrauch gemacht. Die HAMBORNER AG erwartet, dass sich zukünftig aus der Anwendung der am Bilanzstichtag herausgegebenen, aber noch nicht in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben werden.

Konsolidierungskreis und -grundsätze

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden unverändert zum Vorjahr neben der HAMBORNER AG die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH, Duisburg-Hamborn, sowie – bis zu seiner Auflösung am 06.02.2008 – der Aktienspezialfonds Südinvest 107, Unterföhring bei München, einbezogen, da die HAMBORNER AG unmittelbar über 100% der Stimmrechte bzw. Anteile verfügt bzw. verfügte.

Konsolidierungsgrundsätze

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH mit dem entsprechenden anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss. Durch Auflösung des Wertpapierfonds Südinvest 107 hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem letzten Konzernabschluss geändert und besteht zum 31.12.2008 nur noch aus der HAMBORNER AG und der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH. Aus der Kapitalkonsolidierung ergeben sich keine aktivischen oder passivischen Unterschiedsbeträge.

Umsätze, Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Gesellschaften werden (soweit sie anfallen) eliminiert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen entsprechen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, die drei bis acht Jahre beträgt.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Ergebnisse aus Anlagenabgängen (Abgangserlöse abzüglich Restbuchwerte) werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (Gewinne) oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Verluste) ausgewiesen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40 (30) i.V.m. (56) zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bewertet. Als Investment Properties werden alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile angesehen, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen, zur Erzielung von Gewinnen aus Wertsteigerungen und / oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) haben wir unser Immobilienportfolio Ende 2008 von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgte mittels der Discounted-Cashflow (DCF) Methode. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von elf Jahren – 2009 bis 2019 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsmittelüberschüsse des jeweiligen Objekts (Cashflows) ermittelt. Der Marktwert der Immobilien ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums vor Steuern zuzüglich

des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes. Für die Diskontierung kamen risikoadjustierte Zinssätze von 5,1 % bis 10,25 % zur Anwendung. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“ im Lagebericht.

Außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Bei allen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird die Werthaltigkeit der Bilanzansätze regelmäßig überprüft, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände anzeigen, dass der bilanzierte Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Soweit der erzielbare Betrag dieser Vermögenswerte am Abschlussstichtag den Buchwert wesentlich unterschreitet, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Zur Bestimmung des erzielbaren Betrags wird der von einem aktiven Markt abgeleitete Nettoveräußerungserlös oder – falls höher – der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus der Nutzung herangezogen. Soweit die Ursachen für in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen bis zu den fortgeführten Buchwerten vorgenommen. Der Ausweis der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgt unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Zuschreibungen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Im Berichtsjahr wurde das Konzernergebnis zur Anpassung der ausgewiesenen Restbuchwerte an die zum 31.12.2008 maßgeblichen Verkehrswerte durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.717 T€ gemindert. Andererseits war für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung von 945 T€ vorzunehmen.

Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte werden in Übereinstimmung mit IAS 39 bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der die Transaktionskosten bei Erwerb berücksichtigt. Die Folgebewertung richtet sich danach, welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert zugeordnet wird.

- Darlehen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erkennbaren Einzelrisiken wird gegebenenfalls durch Wertberichtigungen angemessenen Rechnung getragen.
- Die bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Zeitwert bewertet. Die darin enthaltenen sonstigen Ausleihungen haben eine feste Laufzeit und werden daher unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.
- Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Derivative Finanzinstrumente

Die HAMBORNER AG setzt zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps ein.

Die derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig am Handelstag bilanziert. Die Bewertung der Zinsderivatgeschäfte, die nicht die Voraussetzungen des Hedge Accounting erfüllen, erfolgte zu Marktwerten. Der Ausweis der aus Marktwertänderungen resultierenden Gewinne und Verluste erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb des Finanzergebnisses.

Bei Cashflow-Hedges, die der Absicherung von Risiken dienen, die sich auf die Beträge oder den zeitlichen Ablauf zukünftiger Geldflüsse auswirken, werden Marktwertänderungen bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Im Berichtsjahr wurden hieraus -4.739 T€ unmittelbar im Eigenkapital erfasst.

Die Effizienz des Cashflow-Hedges wurde nach der Dollar-Offset-Methode ermittelt. Im Ergebnis führte die Ermittlung dazu, dass die Veränderungen der Wertansätze im Eigenkapital berücksichtigt werden konnten. Positive Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden unter den sonstigen Vermögenswerten, negative Marktwerte unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die jeweils von den Kreditinstituten mitgeteilten Marktwerte ergeben sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Verträge auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven.

Rechnungsabgrenzungsposten

Zahlungen, die für vereinbarte zukünftige Verpflichtungen gezahlt oder vereinnahmt wurden, werden zum Zeitpunkt des Geldflusses abgegrenzt und über die Laufzeit der Vereinbarungen erfolgswirksam aufgelöst.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und nicht fortzuführende Aktivitäten

Langfristige Vermögenswerte, die zum Verkauf bestimmt sind, werden gemäß IFRS 5 als „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ bilanziert. Im Konzern-Anlagespiegel sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Vermögenswerte sowie die darauf entfallenden kumulierten Abschreibungen unter den Abgängen ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Ab dem Zeitpunkt der Umgliederung werden keine planmäßigen Abschreibungen mehr vorgenommen.

Ferner sind nach IFRS 5 nicht fortzuführende Geschäftsbereiche gesondert auszuweisen. Ein nicht fortzuführender Geschäftsbereich bezeichnet einen wesentlichen Geschäftsbereich oder einen Unternehmensbestandteil, der zur Veräußerung gehalten wird. Für aufgegebene Geschäftsbereiche gelten die gesonderten Ausweisvorschriften zusätzlich für die Gewinn- und Verlustrechnung und die Kapitalflussrechnung.

In Umsetzung der strategischen Entscheidung, das Wertpapierinvestment nicht mehr fortzuführen, weisen wir die Vermögenswerte und die Verbindlichkeiten des Aktien-spezialfonds Südinvest 107 in der Vorjahresbilanz sowie die entsprechenden Ergebnispositionen in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils unter separaten Positionen aus. Die Fondsanteile wurden am 06.02.2008 verkauft.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden im Hinblick auf die nach den IFRS-Standards geforderte Fristigkeitsgliederung in lang- und kurzfristig unterteilt und entsprechend ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Project-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Für versicherungsmathematische Gewinne und Verluste wird das nach IAS 19 zulässige Korridorverfahren angewendet. Danach werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, soweit sie 10% des Verpflichtungsumfangs überschreiten, auf die durchschnittliche Restdienstzeit der Anwärter verteilt. Der Dienstzeitaufwand und die für das laufende Jahr zu erfassenden versicherungsmathematischen Gewinne / Verluste werden innerhalb der Personalaufwendungen, der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsanteil innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen. Die Pensionsverpflichtungen werden unter Berücksichtigung der biometrischen Rechnungsgrundlagen gemäß den Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt.

Den Berechnungen liegen folgende Parameter zugrunde:

Parameter p.a.	2008	2007
Rechnungszins	5,8 %	5,5 %
Entgelttrend	2,1 %	2,5 %
Rententrend	2,0 %	2,0 %
durchschnittliche Fluktuation	0,0 %	0,0 %

Die Ausgaben für beitragsorientierte Pläne werden als Aufwand erfasst und im Personalaufwand ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme (best estimate) ohne Abzinsung gebildet worden und berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf Geschäftsvorfällen oder Ereignissen der Vergangenheit beruhen und deren Höhe und / oder Fälligkeit unsicher ist.

Dabei werden nur Drittverpflichtungen berücksichtigt, bei denen wahrscheinlich ist, dass es zu einem Vermögensabfluss kommen wird.

Rückstellungen für Verpflichtungen, die nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwertes des erwarteten Vermögensabflusses gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung nach zwölf Monaten vorsieht.

Latente Steuern

Steuerabgrenzungen werden auf temporäre Abweichungen zwischen den Wertansätzen der Aktiva und Passiva in der Steuerbilanz und ihren Buchwerten in der IFRS-Bilanz vorgenommen (Verbindlichkeitenmethode) und als latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten ausgewiesen.

Zur Ermittlung der künftig erwarteten Steuerbelastungen werden die Steuersätze herangezogen, die bei Wegfall der temporären Abweichungen und Eintritt der effektiven Zahllast erwartet werden.

Latente Steuern werden als Steuerertrag oder -aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, sie betreffen erfolgsneutral unmittelbar im Eigenkapital erfasste Posten. In diesem Fall werden die latenten Steuern ebenfalls erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche werden in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, gegen das die abzugsfähige temporäre Differenz verwendet werden kann.

Aufwands- und Ertragsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen richtet sich grundsätzlich danach, wann die Leistungen erbracht bzw. wann bei Veräußerungsgeschäften alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Verursachungszeitpunkt als Aufwand erfasst.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**(1) Erlöse aus der Grundstücks- und****Gebäudebewirtschaftung**

Aus der Vermietung und Verpachtung der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien erzielten wir im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 21.310 T€. Auf die Erlöse aus Mieten und Pachten entfallen davon 19.437 T€. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich ein Anstieg von insgesamt 6.198 T€, der hauptsächlich aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres resultiert, die sich mit 6.730 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindereinnahmen von 675 T€. Die übrigen Mieterhöhungen aufgrund von Index- oder Staffelmietvereinbarungen in Höhe von 244 T€ wurden durch Mietausfälle, Mietsenkungen bei Mieterwechseln sowie durch eingeräumte Mietnachlässe zur Vermeidung von Leerständen im Umfang von insgesamt 101 T€ gemindert.

Weiterberechnungen von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Heizkosten, Grundbesitzabgaben und sonstige Mietnebenkosten, die nach den mietvertraglichen Vereinbarungen umlagefähig sind. Die diesbezüglichen Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 644 T€ zu. Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse ergibt sich in Höhe von 660 T€ als Saldo aus der Veränderung im Objektbestand, während bei den übrigen im Bestand verbliebenen Immobilien die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt -16 T€ zurückgingen.

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Erlöse aus Mieten und Pachten		
Einzelhandelsflächen	13.233	9.567
Büroflächen und Arztpraxen	4.636	2.019
Produktions- und sonst. Gewerbeflächen	627	614
Wohnungen	695	751
Garagen / PKW-Stellplätze	55	90
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftliche Verpachtungen, Gestattungen etc.)	191	198
Summe	19.437	13.239
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.873	1.229
Gesamt	21.310	14.468

(2) Andere aktivierte Eigenleistungen

Im Berichtsjahr sind keine zu aktivierenden Eigenleistungen angefallen. Der Ansatz des Vorjahres betraf eigene Ingenieurleistungen und Bauregiekosten im Zusammenhang mit aktivierungspflichtigen Umbaumaßnahmen an unserem Bürohaus in Hamburg.

(3) Sonstige betriebliche Erträge

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Erträge aus dem Abgang von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie von „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	6.737	5.621
Erträge aus dem Abgang v. Beteiligungen	11.224	0
Wertaufholungszuschreibung	945	1.516
Zuschreibungen abgezinster Wohnungsbaudarlehen	1	1
Übrige sonstige betriebliche Erträge		
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	432	179
Rückstellungsauflösung	66	223
Weiterbelastungen an Mieter u. Pächter	55	13
Rückdeckungsversicherung	3	13
Sonstige	37	2
Summe	593	430
Gesamt	19.500	7.568

Die Erträge aus Anlagenabgängen resultieren hauptsächlich aus dem Verkauf von zwei Bestandsimmobilien und einem aus vier Immobilien bestehenden Wohnportfolio. Der Ertrag aus dem Abgang von Beteiligungen resultiert aus dem Verkauf der Anteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH. Die Wertaufholungszuschreibung ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren auf den niedrigeren Teilwert abgeschrieben Immobilien an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31.12.2008.

(4) Aufwendungen für Grundstücks- und**Gebäudebewirtschaftung**

Insgesamt stiegen die Bewirtschaftungskosten gegenüber dem Vorjahr um 682 T€ und betragen 4.135 T€. Die laufenden Betriebsaufwendungen nahmen hauptsächlich infolge der Objektzugänge um 1.167 T€ zu. Diese Position enthält im Wesentlichen den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Erbbauzinsen, Versicherungsprämien und

Grundsteuern, den wir zum überwiegenden Teil auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen an unsere Mieter weiterbelasten.

Der Instandhaltungsaufwand ging um 485 T€ zurück und beträgt 1.109 T€. Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf dem Wegfall der im Vorjahr durchgeführten Maßnahmen an unserer Hamburger Büroimmobilie.

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Laufende Betriebsaufwendungen		
Energien, Wasser u.a.	1.235	574
Grundbesitzabgaben	368	321
Grundsteuern	574	308
Erbbauszinsen	552	348
Versicherungsprämien	221	154
Mieten u. Pachten für fremde Grundstücke	14	12
Übrige	62	142
Summe	3.026	1.859
Gebäude- und Grundstücksinstandhaltung	1.109	1.594
Gesamt	4.135	3.453

(5) Personalaufwand / Mitarbeiter

Der Personalaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 453 T€. Während die Sozialabgaben sowie die Aufwendungen für Altersversorgung nur leicht um 53 T€ stiegen, nahmen die Löhne und Gehälter um 400 T€ zu. Hierbei spielten die Personalveränderungen des Vorjahres, die im Berichtsjahr erstmals in voller Höhe aufwandswirksam wurden, eine wesentliche Rolle. Daneben erhöhte die an den ausgeschiedenen Vorstandssprecher gezahlte Abfindung den Personalaufwand des Berichtsjahres.

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Löhne und Gehälter	2.599	2.199
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	258	239
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	116	82
Gesamt	2.973	2.520

Die Mitarbeiteranzahl (ohne Vorstand) setzte sich im Berichtsjahr im Jahresdurchschnitt wie folgt zusammen:

	2008 (Anzahl)	2007 (Anzahl)
AT-Angestellte	7	6
Tarifangestellte	17	16
Gesamt	24	22

(6) Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die Abschreibungen in 2008 lagen um 7.080 T€ über Vorjahr und betragen 10.257 T€. Davon entfallen 10.215 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Hierin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.717 T€ durch die Anpassung der zum 31.12.2008 ausgewiesenen Restbuchwerte an die maßgeblichen Verkehrswerte.

(7) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Position gliedert sich wie folgt:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Allgemeine Verwaltungs- und satzungsgebundene Aufwendungen	1.042	861
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.635	1.410
Gesamt	2.677	2.271

Die allgemeinen Verwaltungs- und satzungsgebundenen Aufwendungen nahmen gegenüber dem Vorjahr um 181 T€ zu und betragen 1.042 T€. Dies ist u.a. auf Erhöhungen der Kosten im Zusammenhang mit der Hauptversammlung (84 T€) zurückzuführen. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 225 T€ auf 1.635 T€. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der gegenüber dem Vorjahr um 155 T€ höheren Zuführung zur Bergschadenrückstellung. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Geschäftsjahres enthalten Beratungshonorare i.H.v. 1.179 T€. Diese liegen insgesamt auf Vorjahresniveau (1.162 T€). Soweit bei den Beratungsleistungen nahe stehende Unternehmen eingebunden waren, weisen wir auf die weiteren Erläuterungen im Abschnitt „Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2008“ hin.

Die folgenden Abschlussprüfer-Honorare wurden im Geschäftsjahr als Aufwand erfasst:

	BDO		D & T	
	2008 (in T€)	2007 (in T€)	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Abschlussprüfung	0	80	81	0
Steuerberatungsleistungen	12	8	52	0
Sonstige Leistungen	7	93	24	0
Gesamt	19	181	157	0

(8) Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus Beteiligungen umfassen Gewinnausschüttungen der Wohnbau Dinslaken GmbH und der Montan GmbH Assekuranz-Makler.

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken	623	437
Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf	20	12
Gesamt	643	449

(9) Finanzergebnis

Die Erträge aus Wertpapieren einschließlich der Veräußerungsgewinne des Berichtsjahres betragen 277 T€ nach 35.566 T€ im Vorjahr. Sie betreffen Zins-, Investment- und Veräußerungserträge aus dem Wertpapierfonds Südinvest 107 und werden unter den Erträgen aus „nicht fortzuführenden Aktivitäten“ ausgewiesen. Veräußerungsverluste fielen im Fonds mit 20 T€ (Vorjahr: 1.426 T€) an. Sie werden ebenfalls unter den nicht fortzuführenden Aktivitäten ausgewiesen. Durch die Anlage der aus dem Verkauf der Fondsanteile sowie der Sach- und Finanzanlagenabgänge erzielten Veräußerungsgewinne als Termingelder stiegen die Zinsen und ähnlichen Erträge um 400 T€ gegenüber dem Vorjahr an. Davon entfallen auf nicht fortzuführende Aktivitäten 202 T€ (Vorjahr: 974 T€).

	Gesamt 2008	nicht fortzuf. Aktivitäten 2008	fortzuf. Aktivitäten 2008	Gesamt 2007	nicht fortzuf. Aktivitäten 2007	fortzuf. Aktivitäten 2007
Erträge aus Wertpapieren einschl. Veräußerungsgewinne	277	277	0	35.566	34.912	654
Veräußerungsverluste und Abschreibungen auf Finanzanlagen	-20	-20	0	-1.426	-1.426	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.919	202	1.717	1.519	974	545
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.644	0	-4.644	-1.234	0	-1.234
Finanzergebnis	-2.468	459	-2.927	34.425	34.460	-35

Zinsen und ähnliche Aufwendungen:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	-375	-317
Zinssicherungsgeschäfte	-39	-23
Kreditzinsen	-4.029	-850
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-112	-4
Verzinsung Sicherheitsleistung wegen Münster	-89	-40
Gesamt	-4.644	-1.234

Im Wesentlichen durch die Zunahme der Kreditfinanzierung unserer Immobilieninvestitionen stiegen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 3.410 T€ auf 4.644 T€ an. Der Sonstige Zinsaufwand des Berichtsjahres enthält Zinsen in Höhe von 50 T€ für die aufgrund einer abgeschlossenen Betriebsprüfung zu erwartenden Steuernachzahlungen.

Bei den Zinssicherungsgeschäften handelt es sich um Zinsswaps unterschiedlicher Laufzeit. Vereinbart ist die Zahlung auf Basis fester Zinssätze und vierteljährlicher oder halbjährlicher Abrechnung. Im Gegenzug erhalten wir eine variable Verzinsung auf Basis des 3 bzw. 6-Monats-Euribor. Weitere Informationen zu den Zinsswaps finden Sie im Kapitel „Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente“.

(10) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Laufender Ertragsteueraufwand	5.998	1.678
Latente Steuern	-4.475	-8.323
Ausländische Quellensteuer	-6	0
Gesamt	1.517	-6.645

a) Ertragsteueraufwand

Der laufende Ertragsteueraufwand beinhaltet die Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer der HAMBORNER AG. Darüber hinaus wurde im Wesentlichen ein Steueraufwand für Vorjahre von 500 T€ aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung für die Jahre 2001 bis 2006 sowie ein Steuerertrag i.H.v. 400 T€ aus der Anpassung der Körperschaftsteuerrückstellung für 2007 berücksichtigt.

Zur Ermittlung der latenten Steuern wird der Steuersatz verwendet, der zum Bilanzstichtag gültig war.

Der auf das Ergebnis vor Ertragsteuern anzuwendende Konzernsteuersatz beträgt im Berichtsjahr 15,8% (Vorjahr: 26,4%). Die Minderung beruht auf der Änderung des Körperschaftsteuergesetzes durch die am 01.01.2008 in Kraft getretene Unternehmenssteuerreform.

Der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes der HAMBORNER AG ergebende erwartete Steueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Ergebnis der Geschäftstätigkeit aus fortzuführenden Aktivitäten	18.484	11.056
Konzernsteuersatz	15,8%	26,4%
Erwarteter Steueraufwand	2.925	2.917
+/- Steuerauswirkungen Vorjahre	79	-76
+/- Effekt aus der Änderung von Steuersätzen	0	-9.449
- Effekt aus steuerfreien Erträgen	-1.586	-277
+ Effekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	18	48
+/- Effekt aus der Gewerbesteuer unterliegenden Einkommensteilen (laufend und latent)	97	0
+/- Wertberichtigung / Auflösung oder Wegfall latenter Steueransprüche	0	192
+/- Sonstige Effekte	-16	0
Ertragsteuern	1.517	-6.645
Konzernsteuerquote	8,2%	-60,1%

b) Latente Steuern

Die dem Eigenkapital belasteten (gutgeschriebenen) latenten Steuern betreffen die Marktbewertung der Wertpapiere sowie derivativer Finanzinstrumente.

Die Entwicklung der aktiven und passiven latenten Steuern stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

Aktive latente Steuern	Neubewertung / Marktbewertung (in T€)	Pensions- rück- stellungen (in T€)	derivative Finanz- instrumente (in T€)	Sonstige Rück- stellungen (in T€)	Sonstige (in T€)	Teilwertab. Investment Properties (in T€)	Gesamt (in T€)
Stand 1. Januar 2008	407	34	60	0	3	59	563
Minderung / Erhöhung Jahresüberschuss	-407	-34	0	233	16	688	496
Umgliederung ins Eigenkapital	0	0	855	0	0	0	855
Stand 31. Dezember 2008	0	0	915	233	19	747	1.914

Passive latente Steuern	steuerliche Sonderabschreib. (in T€)	Pensions- rückstellungen (in T€)	Neubewertung / Marktbewertung (in T€)	Sonstige (in T€)	Gesamt (in T€)
Stand 1. Januar 2008	14.192	0	4.942	35	19.169
Minderung / Erhöhung Jahresüberschuss	935	21	-4.942	5	-3.981
Stand 31. Dezember 2008	15.127	21	0	40	15.188

(11) Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten

Das Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten enthält die Erträge und Aufwendungen aus unserem Wertpapier-spezialfonds Südinvest 107 bis zu dessen Auflösung und gliedert sich wie folgt:

Im Fonds wurden im Berichtsjahr noch Zins- und Invest-menterträge von 202 T€ und Veräußerungsgewinne (saldiert mit Veräußerungsverlusten und Abschreibungen) von 257 T€ erzielt.

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Sonstige betriebliche Erträge	0	5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25	-88
Dividendenerträge	0	1.314
realisierte Kursgewinne	257	33.598
realisierte Kursverluste	0	-1.418
Abschreibungen auf Wertpapiere	0	-8
Zinserträge	202	974
Ergebnis vor Steuern	434	34.377
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-60	148
Ergebnis nach Steuern	374	34.525

(12) Ergebnis je Aktie

Hauptsächlich durch den Wegfall der im Vorjahr durch die Auflösung des Wertpapierfonds Südinvest 107 erzielten Sondererträge sowie eines steuerlichen Einmaleffektes aufgrund Anpassung der latenten Steuern an die ab 2008 anzuwendenden Steuersätze wird im Berichtsjahr mit 17.341 T€ ein gegenüber dem Vorjahr um 34.885 T€ niedrigerer Konzernüberschuss ausgewiesen.

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das auf die Aktien entfallende Nettoergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien dividiert wird. Eine Verwässerung z.B. durch Aktienoptionen oder Wandelanleihen besteht nicht, da HAMBORNER keine solchen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch.

		31.12.08	31.12.07
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	22.770	22.770
Nettoergebnis / Konzernüberschuss	T€	17.341	52.226
Dividende je Aktie	€	0,35	0,35
Ergebnis je Aktie gem. IAS 33, davon	€	0,76	2,29
aus fortzuführenden Aktivitäten	€	0,75	0,78
aus nicht fortzuführenden Aktivit.	€	0,01	1,51

Erläuterungen zur Bilanz

(13) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware, die zu Anschaffungskosten angesetzt und linear über eine Nutzungsdauer von drei bis acht Jahren abgeschrieben werden. Diese Wertminderung wird unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ dargestellt. Außerplanmäßige Wertkorrekturen (Minderungen und Mehrungen) waren 2008 nicht erforderlich. Unter den Sachanlagen weisen wir das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus.

Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 50 und am Bilanzstichtag eine Restnutzungsdauer von 11 Jahren zugrunde. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren.

(14) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien („Investment Properties“) entfallen mit 17.363 T€ auf die im Berichtsjahr erworbenen Bestandsimmobilien und darauf geleistete Anzahlungen sowie mit 1.994 T€ auf Nachaktivierungen auf Zugänge des Vorjahres.

Aus den in der Vorjahresbilanz mit 19.813 T€ ausgewiesenen „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ wurden im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von 8.259 T€ verkauft, nachdem innerjährlich eine weitere Immobilie von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgliedert wurde. Die zum 31.12.2008 verbliebenen Immobilien sind gemäß IFRS 5.26 wieder den nach IAS 40 zu bilanzierenden Investment Properties zugeordnet worden, da am Bilanzstichtag die Vermarktung dieser Immobilien nicht mehr höchstwahrscheinlich erschien. Aus den Umgliederungen der Objekte resultiert im Saldo ein Buchwertzugang zu den Investment Properties von 11.553 T€.

Folgende Nutzungsdauern kamen im Berichtsjahr zur Anwendung:

Nutzungsdauern der langfristigen Vermögenswerte	Jahre
Geschäfts- und Bürogebäude	33 bis 50
Sonstige Gewerbebauten	40 bis 50
SB-Märkte	33 bis 40

Zur Anpassung der zum 31.12.2008 ausgewiesenen fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten an die maßgeblichen Verkehrswerte wurde das Konzernergebnis durch eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 4.717 T€ gemindert. Andererseits war für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung im Umfang von 945 T€ vorzunehmen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entwickelten sich im Berichtsjahr wie nachfolgend dargestellt:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Stand 1. Januar	201.702	108.782
+ Zugänge wegen Erwerb	16.133	114.204
+ Zugänge wegen Anzahlungen	1.230	145
+ Zugänge wegen Nachinvestitionen	1.994	576
	19.357	114.925
- Abgänge wegen Verkauf	0	-569
- Abgänge wegen Umgliederungen	-4.976	-19.813
+ Zugänge wegen Umgliederungen	16.529	0
	11.553	-20.382
+ Wertaufholungszuschreibung	945	1.516
- Abschreibungen des Geschäftsjahres	-10.215	-3.139
Stand 31. Dezember	223.342	201.702

Die direkten betrieblichen Aufwendungen von vermieteten und unvermieteten Investment Properties betragen im Berichtsjahr 4.135 T€ (Vorjahr: 3.453 T€). Der gesamte Bestand war – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – am Bilanzstichtag vermietet. Auf die Leerstandsflächen einschließlich des nicht verpachteten unbebauten Grundbesitzes entfallen im Berichtsjahr davon 79 T€ (Vorjahr: 251 T€). Die auf die nicht vermieteten Flächen entfallenden Aufwendungen werden dabei nach dem gewichteten prozentualen Verhältnis ermittelt, das auf den Leerstand in Relation zur Gesamtmietfläche entfällt.

Auch zum 31.12.2008 wurde unser gewerbliches Immobilienportfolio von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewertet.

Unter Berücksichtigung der Käufe und Verkäufe des Berichtsjahres ergab sich als Verkehrswert unseres bebauten Immobilienportfolios folgendes Ergebnis:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	273.100	247.610
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	33.410
Gesamt	273.100	281.020

Von den in der Vorjahresbilanz nach der Vorschrift des IFRS 5 in die kurzfristigen Vermögenswerte umgegliederten 16 Immobilien wurden im Berichtsjahr fünf verkauft. Die verbleibenden 11 Immobilien wurden zum 31.12.2008 wieder der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zugeordnet, da am Bilanzstichtag die Vermarktung dieser Immobilien nicht mehr höchstwahrscheinlich erschien.

Der Immobilienbestand wird nach dem Discounted-Cash-flow-Verfahren bewertet. Für weitere Details zur Bewertung unserer Immobilien verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“ im Lagebericht.

Aus zwei im Berichtsjahr abgeschlossenen notariellen Kaufverträgen stand am Bilanzstichtag die Besitzübertragung von insgesamt drei Immobilien noch aus, da die Übertragungsvoraussetzungen noch nicht vollständig erfüllt waren. Mit Besitzübergang, der Anfang Februar 2009 stattfand, wurden Kaufpreiszahlungen in Höhe von insgesamt 30,5 Mio. € fällig.

Der unbebaute Grundbesitz ist zu den historischen Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund seiner Struktur (land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen) ist ein anderer Wert zuverlässig nicht ermittelbar.

(15) Finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen Ausleihungen enthalten überwiegend langfristige zinslose Wohnungsbaudarlehen und sonstige Darlehen an Belegschaftsmitglieder, die zum Barwert angesetzt wurden. Sie verminderten sich durch planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen um 16 T€ auf 38 T€.

Die im Vorjahr unter der Position ausgewiesenen Beteiligungen wurden im Berichtsjahr bzw. Anfang 2009 verkauft. Soweit die Anteile am 31.12.2008 noch nicht abgegangen sind, weisen wir sie unter den „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“ aus.

(16) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte, latente Steueransprüche, Forderungen aus Ertragsteuern

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zum Nennwert oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen waren in 2008 nicht erforderlich. Pauschalwertberichtigungen werden nicht vorgenommen.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten vor allem gezahlte Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück in Solingen mit 264 T€ (Vorjahr: 274 T€) sowie das aktivierte Deckungskapital für Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen für Pensionsverpflichtungen (99 T€, Vorjahr: 87 T€). Bei den bestehenden Rückdeckungsversicherungen handelt es sich nicht um Planvermögen nach IAS 19.

Die latenten Steueransprüche resultieren im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden bei Zinsderivaten, den Investment Properties und den sonstigen Rückstellungen. Sie nahmen gegenüber dem Vorjahr um 1.758 T€ auf 1.914 T€ zu. Mit 855 T€ betraf der größte Anteil der Erhöhungen die Zinsderivate. Die im Vorjahr unter den Vermögenswerten aus nicht fortzuführenden Tätigkeiten ausgewiesenen latenten Steueransprüche aus der Marktbewertung des Wertpapierfonds in Höhe von 407 T€ wurden im Berichtsjahr durch den Verkauf des Fonds ergebniswirksam aufgelöst.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

	31.12.08 (in T€)	31.12.07 (in T€)
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	197	39
Übrige	602	928
Gesamt	799	967

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen nahezu ausschließlich Forderungen an Mieter und Pächter. Zum 31.12.2008 enthält die Position eine Entschädigungsforderung in Höhe von 155 T€, die wegen vorzeitiger Beendigung eines Mietverhältnisses fällig wurde. Hauptsächlich durch die Vereinnahmung einer im Vorjahr ausgewiesenen Kaufpreisforderung nahmen die übrigen Forderungen und kurzfristigen Vermögenswerte um 326 T€ ab und betragen 602 T€.

Die ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren am Abschlussstichtag allesamt fällig und werden somit innerhalb von weniger als 30 Tagen nach dem Bilanzstichtag überfällig.

Durch die Ausbuchung von Forderungen wurde das Ergebnis des Berichtsjahres um 70 T€ (Vorjahr: 11 T€) gemindert; im gleichen Zeitraum sind ausgebuchte Forderungen in Höhe von 11 T€ (Vorjahr: 1 T€) vereinnahmt worden.

Die Forderungen aus Ertragsteuern betragen 557 T€ (Vorjahr: 454 T€) und betreffen Erstattungsansprüche für die Veranlagungszeiträume 2007 und 2008.

(17) Bankguthaben und Kassenbestände (Finanzmittelfonds)

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

	31.12.08 (in T€)	31.12.07 (in T€)
Bankguthaben	54.010	6.438
Kassenbestände	2	4
Gesamt	54.012	6.442

Der Anstieg der liquiden Mittel um 47.570 T€ resultiert hauptsächlich aus den Mittelzuflüssen, die durch den Verkauf des Wertpapierspezialfonds, der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH sowie der Immobilien Oldenburg, Osnabrück und des Wohnportfolios gewonnen wurden.

(18) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Soweit die in der Vorjahresbilanz in den kurzfristigen Bereich umgegliederten Immobilien im Berichtsjahr nicht verkauft wurden, sind sie zum 31.12.2008 wieder den „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zugeordnet worden. Diese Ausweisänderung erfolgte in Übereinstimmung mit IFRS 5.26. Aufgrund der augenblicklichen Lage an den Immobilien- und Finanzmärkten erscheint eine Veräußerung nicht mehr höchstwahrscheinlich. Im Zuge der Umgliederung wurden die unterlassenen planmäßigen Abschreibungen der Immobilien, solange diese als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden, in Höhe von 467 T€ nachgeholt.

Zum 31.12.2008 besteht der Posten aus der Beteiligung an der Montan GmbH Assekuranz Makler, Düsseldorf. Die Gesellschaftsanteile wurden durch notariellen Vertrag vom 28.01.2009 veräußert.

(19) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten

Mit der Aufgabe des Wertpapierengagements im Februar 2008 entfällt der nach IFRS 5 vorgeschriebene Ausweis von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten aus aufgegebenen Geschäftsbereichen. Die Vorjahresbilanz enthielt hierzu folgende Angaben:

	31.12.08 (in T€)	31.12.07 (in T€)
Wertpapiere	0	50.715
Latente Steueransprüche	0	407
Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	0	1.448
Bankguthaben und Kassenbestände	0	6.589
Forderungen aus Ertragsteuern	0	311
Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0	59.470
Latente Steuerverbindlichkeiten	0	-4.950
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	-195
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0	-5.145

(20) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2008 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Das gezeichnete Kapital beträgt 22,77 Mio. € und ist in 22.770.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt. Die gesetzliche Rücklage beläuft sich auf 2.277 T€. Beide Positionen betreffen die HAMBORNER AG.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 5. Juni 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates wie folgt zu erhöhen:

2.270 T€ (Genehmigtes Kapital I)

9.080 T€ (Genehmigtes Kapital II).

Aus den genehmigten Kapitalbeträgen ergeben sich genehmigte Anteile von 11.350.000 Aktien, die als nennwertlose Stückaktien an die Aktionäre ausgegeben werden können. Die Ermächtigung gilt bis zum 4. Juni 2013. Bei vollständiger Durchführung der genehmigten Kapitalmaßnahmen würden

sich die ausgegebenen Anteile an der Gesellschaft auf 34.120.000 Stück erhöhen.

Der HAMBORNER Konzern weist zum 31. Dezember 2008 nach Einstellung eines Betrages von 28.128 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einen Bilanzgewinn in Höhe von 35.165 T€ (Vorjahr: 53.922 T€) aus. Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2008 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 7.969.500 € vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,35 € je Stückaktie. Der Dividendenvorschlag basiert auf dem handelsrechtlichen Bilanzgewinn der HAMBORNER AG in Höhe von 28.130 T€.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit diese nicht ausgeschüttet wurden und betragen 104.575 T€. Sie nahmen gegenüber dem Vorjahr um 28.127 T€ zu.

Die Neubewertungsrücklage enthält die Fair-Value Änderungen aus der Bewertung von Derivaten im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cashflow-Hedges), soweit diese erfolgsneutral behandelt wurden sowie die erfolgsneutrale Anpassung des Beteiligungsbuchwertes der Montan GmbH Assekuranz-Makler auf den beizulegenden Zeitwert.

Ziele unseres Kapitalmanagements sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung und die adäquate Verzinsung des Eigenkapitals. Den Rahmen für das Kapitalmanagement bilden grundsätzlich die gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen. Sollten daneben noch aufsichtsrechtliche oder vertragliche Bestimmungen einzuhalten sein, so wird das Eigenkapital zusätzlich nach diesen Bestimmungen gesteuert.

In den Fällen, in denen keine gesonderten Bestimmungen zu beachten sind, besteht das zu steuernde Eigenkapital aus dem bilanziellen Eigenkapital. Ansonsten würde das bilanzielle Eigenkapital jeweils an die aufsichtsrechtlichen und vertraglichen Vorgaben angepasst.

(21) Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente

Die Finanzverbindlichkeiten nahmen um 6.673 T€ auf 91.104 T€ zu. Mit 5.807 T€ betrifft der Anstieg überwiegend den Zugang von Finanzderivaten sowie die Marktwertänderung bestehender Derivate. Das in den beiden zurückliegenden Jahren erfolgte Wachstum im Bereich Immobilien wurde zum Teil durch die Aufnahme von Krediten im Umfang von nominell 86,8 Mio. € finanziert. Am Bilanzstichtag valutierten diese Kredite mit 84,5 Mio. €. Weitere Kredite in Höhe von 18,4 Mio. € für beurkundete Immobilienkäufe sind beantragt und genehmigt, am Bilanzstichtag aber noch nicht ausgezahlt. Den ausgezahlten Immobilienkrediten liegen sowohl langjährige Festzinsvereinbarungen als auch – zur Erreichung größerer Flexibilität – Zinsvereinbarungen auf Basis des EURIBOR zugrunde. Das Zinsänderungsrisiko wurde in letzteren Fällen durch den Abschluss von Zinsswaps ausgeschaltet, bei denen wir den EURIBOR erhalten und andererseits einen über die Swap-Laufzeit vereinbarten Festzins zahlen. Am Bilanzstichtag betrug das hieraus resultierende nominelle Sicherungsvolumen 89,8 Mio. € und der Marktwert für die abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte -5.780 T€. Die Laufzeit der Derivate endet in Abhängigkeit von den zugrunde liegenden Kreditgeschäften in 2017 bzw. in 2018.

Daneben hält die Gesellschaft seit dem Jahr 2000 zwei weitere Finanzderivate, bei denen eine Sicherungsbeziehung zu einem Kreditgeschäft nicht gegeben ist. Am Bilanzstichtag belief sich das nominale Sicherungsvolumen auf rd. 0,9 Mio. €. Die Laufzeit der Zinssicherungsgeschäfte endet in 2010. Für eventuelle Risiken, die sich aus diesen Derivaten ergeben können, wurden im Berichtsjahr Verbindlichkeiten im Umfang von 26 T€ ausgewiesen. Aus der Veränderung der Marktbewertung ergab sich im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von 8 T€ (Vorjahr: Ertrag 33 T€), der in den Zinsaufwendungen (Vorjahr: Zinserträgen) enthalten ist.

Am 31.12.2008 waren Grundschulden im Umfang von 90,4 Mio. € grundbuchlich eingetragen.

Zur Absicherung einer Kreditlinie in Höhe von 3 Mio. € wurde einem Kreditinstitut darüber hinaus eine Grundschuld in gleich lautender Höhe auf einem unserer Objekte eingeräumt.

Ein vorübergehend bis zur Auszahlung der beantragten Langfristkredite von 31 Mio. € genutzter Kontokorrentkredit in Höhe von 34 Mio. € wurde im Februar 2008 zurückgezahlt.

	31. Dezember 2008		31. Dezember 2007	
	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)
Finanzverbindlichkeiten	81.543	3.754	47.829	36.397
Derivative Finanzinstrumente	5.807	0	205	0
Gesamt	87.350	3.754	48.034	36.397

Die Finanzverbindlichkeiten werden mit Zinssätzen zwischen 4,41% und 5,21% verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen quartalsweise, halbjährlich bzw. jährlich.

Vertraglich vereinbarte Tilgungsleistungen

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Finanzverbindlichkeiten		
davon		
innerhalb eines Jahres fällig	3.753	36.397
innerhalb zwei bis fünf Jahren fällig	12.154	8.396
nach fünf Jahren fällig	69.390	39.433
Gesamt	85.297	84.226

Die HAMBORNER AG ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Eine ausführliche Darstellung dieser Risiken und deren Steuerung enthält der Risikobericht, der Teil des Lageberichts ist.

Zur Steuerung von Zinsrisiken werden im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt. Die sich im Zusammenhang mit dem Einsatz dieser derivativen Finanzinstrumente ergebenden Risiken sind Gegenstand der Risikosteuerung und -kontrolle der HAMBORNER AG.

Die aus den Finanzinstrumenten resultierenden Risiken betreffen Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken. Kreditrisiken bestehen in Form von Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte. Dieses Risiko besteht maximal in Höhe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte. Für die Derivate ist dies die Summe aller positiven Marktwerte und für die

originären Finanzinstrumente die Summe der Buchwerte. Soweit Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken stellen Refinanzierungsrisiken und damit Risiken einer fristgerechten Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen dar. Zur frühzeitigen Erkennung der zukünftigen Liquiditätssituation werden die Strategie sowie die Ergebnisse des Planungsprozesses zugrunde gelegt. In der Mittelfristplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, wird der erwartete Liquiditätsbedarf geplant. Der laufende Liquiditätsbedarf wird anhand täglicher, wöchentlicher und monatlicher Planungsrechnungen mit den Ist-Daten abgeglichen.

Für die Darstellung der Marktrisiken werden gemäß IFRS 7 Sensitivitätsanalysen gefordert. Durch vergangenheitsbezogene hypothetische Änderungen von Risikovariablen sollen sowohl Einflüsse auf das Ergebnis wie auch auf das Eigenkapital aufgezeigt werden. Für die HAMBORNER AG sind hierbei vor allem Zinsänderungsrisiken relevant.

Zinsrisiken resultieren aus Veränderungen des Marktzinsniveaus. Wir begrenzen solche Risiken durch den Einsatz von Zinsswaps. Sensitivitätsanalysen, die die Auswirkungen von Änderungen des Marktzinsniveaus auf Zinszahlungen, Zinsaufwendungen und -erträge sowie auf das Eigenkapital aufzeigen, werden entsprechend IFRS 7 durchgeführt. Hierfür gelten folgende Prämissen: Originäre Finanzinstrumente mit fester Verzinsung unterliegen nur dann Zinsrisiken, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Finanzinstrumente, die zu Anschaffungskosten bewertet sind, unterliegen keinen Zinsänderungsrisiken. Bei Cashflow-Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen haben Änderungen des Marktzinsniveaus Auswirkungen auf die Rücklage im Eigenkapital.

Daher sind diese Finanzinstrumente in der Sensitivitätsanalyse berücksichtigt. Ebenfalls sind originäre Finanzinstrumente mit einer variablen Verzinsung einer Sensitivitätsanalyse zu unterziehen, da auch sie einem Marktzinsänderungsrisiko unterliegen. Bei der Sensitivitätsanalyse wurde die indikative Bewertung auf Basis des Marktwertes unter Berücksichtigung aufgelaufener Stückzinsen stichtagsbezogen berechnet.

Sensitivitätsanalyse

	31.12.2008 (in T€)	31.12.2007 (in T€)
Zeitwert variabel verzinsten Finanzinstrumente	-5.807	-205
Veränderung Hedging Reserve		
Zins + 1%	4.492	1.861
Zins - 1%	-4.879	-1.861
Gewinn- und Verlustrechnung		
Zins + 1%	5	15
Zins - 1%	-5	-15

Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

Wegen des bevorstehenden Verkaufs wurde die Beteiligung an der Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf, zum 31.12.2008 aus der Position „Beteiligungen“ in die „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umklassifiziert. Der Ansatz unter den kurzfristigen Vermögenswerten erfolgt nun zum Marktwert.

Für kurzfristige finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die keine Derivate sind, stellt der jeweilige Buchwert eine angemessene Annäherung des beizulegenden Zeitwerts im Sinne der IFRS dar.

Der Nettogewinn aus finanziellen Vermögenswerten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind, beträgt im Berichtsjahr 0 T€ (Vorjahr: 4,9 T€).

Zusatzangaben Finanzinstrumente (2008)

	Bewertung nach IAS 39		
	31.12.2008 (in T€)	Fortgef. AK zur Veräußerung verfügbar (in T€)	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate (in T€)
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte	12		
Sachanlagen	176		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	223.342		
Finanzielle Vermögenswerte	38		
Langfristige Sonstige Vermögenswerte	366		
Latente Steueransprüche	1.914		
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	799		
Forderungen aus Ertragsteuern	557		
Bankguthaben und Kassenbestände	54.012		
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	130		130
	281.346	0	130
Passiva			
Eigenkapital	160.050		
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	91.134		5.807*
Latente Steuerverbindlichkeiten	15.188		
Rückstellungen für Pensionen	5.780		
Sonstige langfristige Rückstellungen	678		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	5.577		
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	660		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.279		
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten			
	281.346	0	5.807

* Derivate

Bewertung nach IAS 39			Bewertung nach anderen Standards	
Fortgef. AK Kredite und Forderungen (in T€)	Fortgef. AK bis zur Endfälligkeit gehalten (in T€)	Fortgef. AK (in T€)	Fair Value (in T€)	Fortgef. AK (in T€)
				12
				176
				223.342
	38			
3	363			1.914
799				557
54.012				
54.814	401	0	0	226.001
				160.050
83.575				1.753
				15.188
				5.780
			678	
4.898				679
				660
277				2.002
88.750	0	0	678	186.112

Zusatzangaben Finanzinstrumente (2007)

	Bewertung nach IAS 39		
	31.12.2007 (in T€)	Fortgef. AK zur Veräußerung verfügbar (in T€)	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate (in T€)
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte	22		
Sachanlagen	174		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	201.702		
Finanzielle Vermögenswerte	632	578	
Langfristige Sonstige Vermögenswerte	365		
Latente Steueransprüche	156		
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	967		
Forderungen aus Ertragsteuern	454		
Bankguthaben und Kassenbestände	6.442		
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	79.283		50.715
	290.197	578	50.715
Passiva			
Eigenkapital	155.507		
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	51.894		205*
Latente Steuerverbindlichkeiten	14.219		
Rückstellungen für Pensionen	5.923		
Sonstige langfristige Rückstellungen	555		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	54.534		
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	102		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.318		
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	5.145		
	290.197	0	205

* Derivate

Bewertung nach IAS 39			Bewertung nach anderen Standards	
Fortgef. AK Kredite und Forderungen (in T€)	Fortgef. AK bis zur Endfälligkeit gehalten (in T€)	Fortgef. AK (in T€)	Fair Value (in T€)	Fortgef. AK (in T€)
				22
				174
				201.702
	54			
3	362			156
967				454
6.442				
8.036			719	19.813
15.448	416	0	719	222.321
				155.507
49.765				1.924
				14.219
				5.923
87			468	
52.135				2.399
				102
365				1.953
				5.145
102.352	0	0	468	187.173

Das Nettoergebnis (Gewinn + / Verlust -) aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten setzt sich wie folgt zusammen:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
zur Veräußerung verfügbar	1.078	34.826
bis zur Endfälligkeit gehalten	0	5
Derivate	-8	33
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-4.025	-844

(22) Latente Steuerverbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten betragen 15.188 T€ nach 14.219 T€ im Vorjahr. Sie betreffen ganz überwiegend den handelsrechtlichen Sonderposten mit Rücklageanteil. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus der Veränderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

(23) Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern stiegen um 558 T€ auf 660 T€ an. Sie betreffen Gewerbeertragsteuern für das Jahr 2008 in Höhe von 160 T€ sowie die voraussichtlichen Nachzahlungsbeträge aufgrund einer steuerlichen Außenprüfung.

(24) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2008 insgesamt 5.607 T€. Davon sind innerhalb der nächsten 12 Monate 1.823 T€ fällig. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Position um 16.390 T€ ab. Der Rückgang ist hauptsächlich durch den Abfluss verschiedener Verbindlichkeiten begründet, die in der Vorjahresbilanz im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften ausgewiesen waren. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden am Bilanzstichtag in Höhe von 606 T€. Der Wert lag mit 58 T€ geringfügig unter dem Vorjahresansatz.

(25) Rückstellungen für Pensionen

Für berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Nach IAS 19 sind diese Zusagen leistungsorientierte Zusagen. Der Rückstellungsbewertung liegt die Projected Unit Credit Methode zugrunde. Bei diesem Anwartschaftsbewertungsverfahren werden nicht nur die am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Ferner wird ein Pensionsalter von 63 Jahren angenommen.

Die Aufwendungen aus den Zusagen werden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten über die Dienstzeit der Beschäftigten verteilt und bestehen aus dem Dienstzeitaufwand und den für das laufende Jahr erfassten versicherungsmathematischen Gewinnen oder Verlusten, die unter dem Personalaufwand ausgewiesen werden, sowie dem Zinsaufwand, der in das Finanzergebnis einfließt. Die Zinsaufwendungen aus Pensionsverpflichtungen beliefen sich im Jahr 2008 auf 375 T€ (Vorjahr: 317 T€).

In Übereinstimmung mit dem nach IAS 19 vorgesehenen Korridorverfahren wurden bei der Dotierung der Pensionsrückstellungen zur Vermeidung größerer Volatilitäten am Bilanzstichtag noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 1.060 T€ außer Betracht gelassen. Diese Verluste werden bei Anwendung des Korridorverfahrens nur berücksichtigt, soweit sie die in IAS 19 definierten Grenzen des Korridors (10% der tatsächlichen Pensionsverpflichtung „Actual Defined Benefit Obligation“) überschreiten. Die Korridorgrenze beträgt am Bilanzstichtag 684 T€. Daraus ergibt sich für das Jahr 2008 eine Korridorüberschreitung von 376 T€, die auf die erwartete durchschnittliche Restdienstzeit der Berechtigten zu verteilen ist. Dieser anteilige, noch unberücksichtigte Verlust ist nach IAS 19 jeweils erst in der sich anschließenden Periode zu verrechnen. Daraus wird im Jahr 2009 ein Betrag von 80 T€ zu berücksichtigen sein. Aus der Korridorüberschreitung des Jahres 2007 haben sich im Berichtsjahr versicherungsmathematische Verluste i.H.v. 83 T€ ausgewirkt.

Entwicklung der Pensionsrückstellungen im Berichtsjahr:

	2005 (in T€)	2006 (in T€)	2007 (in T€)	2008 (in T€)
Bilanzwert 1. Januar	6.415	6.330	6.140	5.923
laufender Dienstzeitaufwand	67	40	41	11
Zinsaufwand	336	320	317	375
für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	0	0	13	83
Pensionszahlungen	-488	-550	-588	-612
Bilanzwert 31. Dezember	6.330	6.140	5.923	5.780
nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste	670	777	1.174	1.060
Defined Benefit Obligation (DBO) zum Jahresende	7.000	6.917	7.097	6.840
Erfahrungsbedingte Anpassung von Planverbindlichkeiten	132	82	641	171

Die Bewegungen im Barwert der leistungsorientierten
Verpflichtung stellen sich wie folgt dar:

	2005 (in T€)	2006 (in T€)	2007 (in T€)	2008 (in T€)
Barwert 1. Januar (Defined Benefit Obligation)	6.938	7.000	6.917	7.097
Dienstzeitaufwand	67	40	41	11
Zinsaufwand	336	320	317	375
versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	147	107	410	-31
Pensionszahlungen	-488	-550	-588	-612
Barwert 31. Dezember (Defined Benefit Obligation)	7.000	6.917	7.097	6.840

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 145 T€ (Vorjahr: 131 T€) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden Beiträge zu Direktversicherungen bzw. Pensionskassen i.H.v. 12 T€ (Vorjahr: 13 T€) von der Gesellschaft übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen geht das Unternehmen über die Entrichtung von Beitragszahlungen hinaus keine weiteren Verpflichtungen ein. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

Im Geschäftsjahr 2009 werden Pensionszahlungen i.H.v. 649 T€ erwartet.

(26) Sonstige Rückstellungen

Die Fristigkeiten der sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

	01.01.2008				31.12.2008		
	Insgesamt (in T€)	Zuführungen (in T€)	Inanspruchnahme (in T€)	Auflösungen (in T€)	Insgesamt (in T€)	davon	
						langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)
Rückstellungen für							
Tantieme	450	559	426	24	559	0	559
Mietgarantie Ratingen	264	0	264	0	0	0	0
Bergschäden	1.168	212	2	0	1.378	678	700
Satzungs- und rechtsformgebundene Rückstellungen	401	406	389	12	406	0	406
Rechts- und Beratungsaufwendungen	36	195	36	0	195	0	195
Ausstehene Rechnungen	365	277	315	51	276	0	276
Übrige	189	143	189	0	143	0	143
Gesamt	2.873	1.792	1.621	87	2.957	678	2.279

Die Tantiemerückstellungen erhöhten sich im Berichtsjahr um 109 T€ auf 559 T€. Die Zunahme ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr nur zeitanteilig zu gewährende Vergütungen im Berichtsjahr in voller Höhe aufwandswirksam werden.

Die im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie Ratingen gewährte und auf 24 Monate befristete Mietgarantie ist im Berichtsjahr ausgelaufen. In 2008 wurden wir aus der Garantie mit 264 T€ in Anspruch genommen.

Die Rückstellungen für Bergschäden betreffen die in begrenztem Umfang fortbestehenden potenziellen Risiken aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit. Hierzu verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Bericht über die Chancen und Risiken, der Bestandteil des Konzernlageberichts ist.

Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag bilanziert werden. Als Abzinsungsfaktor wird dabei ein Zinssatz von 6,0 % (Vorjahr: 6,0 %) bei einer Restlaufzeit bis zu 23 Jahren (Vorjahr: 24 Jahren) zu Grunde gelegt. Die im Berichtsjahr vorgenommene Zuführung erfolgt mit 189 T€ zur Anpassung des Rückstellungsbetrages an den beizulegenden Wert. Aus der Aufzinsung ergab sich ein Betrag von 23 T€. Die unter Verbrauch ausgewiesenen 2 T€ betreffen Aufwendungen für die Verwaltung der betroffenen Schachtanlagen und Grubenfelder.

Die Rückstellungen für satzungs- und rechtsformgebundene Verpflichtungen enthalten Aufsichtsratsvergütungen und Abschlussprüfer-Honorare. Wegen weiterer Angaben zu den Abschlussprüfer-Honoraren i.S. § 314 Absatz 1 Nr. 9 i.V.m. § 315a Abs. 1 HGB verweisen wir auf Textziffer (7).

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen nahmen um 89 T€ gegenüber dem Vorjahr ab und betragen 276 T€.

(27) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Es besteht eine nicht bilanzierte Gewährleistung im Zusammenhang mit drei Pflichtanteilen an einer Wohnungsgenossenschaft. Sie beträgt unverändert 0,8 T€.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren aus vier langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellen sich wie folgt dar:

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung (in T€ p.a.)	Weiterbelastung (in T€ p.a.)
31. Dezember 2034	184	184
31. März 2060	113	0
30. Juni 2012*	228	0
30. Juni 2023	204	0
Gesamt	729	184

* Das Erbbaurecht erlischt am 30.06.2012. Das belastete Grundstück geht aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zu diesem Zeitpunkt in unseren Besitz über.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

(28) Leasingverhältnisse

Sämtliche Mietverträge, die die HAMBORNER mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben. Entsprechend ist die HAMBORNER Leasinggeber in sämtlichen Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlicher Gestaltung über Anlageimmobilien.

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31.12.2008 Anlageimmobilien zum Buchwert von 220,7 Mio. € (Vorjahr: 218,9 Mio. €) vermietet.

Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen aus der gewerblichen Vermietung wird die HAMBORNER folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
bis zu einem Jahr	18.377	17.401
länger als ein Jahr bis fünf Jahre	58.104	56.173
über fünf Jahre	45.407	48.941
Gesamt	121.888	122.515

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

Bedingte Mietzahlungen lagen in der Berichtsperiode nur in unwesentlicher Höhe vor.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Konzern-Kapitalflussrechnung wurde nach den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und unterteilt die Zahlungsströme des Geschäftsjahres in Zahlungsströme aus der operativen Geschäftstätigkeit, der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit. Einflüsse aus Wechselkursänderungen oder aus Veränderungen des Konsolidierungskreises bestehen bei HAMBORNER nicht. Bei der Darstellung der Cashflow-Rechnung werden die Zahlungsströme aus erhaltenden Dividenden, Zins- und Steuerzahlungen jeweils separat gezeigt.

(29) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Die Kapitalflussrechnung setzt unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus nicht fortzuführenden Aktivitäten auf das Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT) auf.

Der Buchgewinn aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten resultiert hauptsächlich aus dem Verkauf der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH in Höhe von 11,2 Mio. € und wurde aus dem Cashflow des operativen Ergebnisses eliminiert. Der Vorjahreswert von 32,8 Mio. € resultiert durch die im Wertpapierspezialfonds Südinvest vorgenommenen Umschichtungen.

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen ergeben sich im Wesentlichen durch die ergebniswirksame Veränderung der latenten Steuern von 4.470 T€ sowie Zinsaufwendungen und -erträge von -730,9 T€, die zu keinem Mittelabfluss bzw. -zufluss im Berichtsjahr führten.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		2008	2007
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	22.770	22.770
operativer Cashflow	T€	10.283	23.528
operativer Cashflow je Aktie	€	0,45	1,03

(30) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt zu einem Mittelzufluss von 41.696 T€ (im Vorjahr Mittelabfluss von 73.103 T€). Wesentliche Ursache dieser Veränderungen war der Mittelzufluss von 62,6 Mio. € aus der Veräußerung des Wertpapierspezialfonds und der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH.

Der Mittelabfluss aus Investitionen resultiert im Berichtsjahr hauptsächlich aus einer Zahlung einer Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Vorjahr sowie aus dem Mittelabfluss für die erworbenen Objekte Herford, Bäckerstr. 24-28 und Freiburg, Robert-Bunsen-Str. 9a.

(31) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2008 wurden rd. 8,0 Mio. € und damit 1,1 Mio. € mehr als im Vorjahr an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

Der Mittelabfluss des Berichtsjahres resultiert aus der planmäßigen Darlehenstilgung sowie der Ablösung einer kurzfristigen Immobilien-Zwischenfinanzierung, zu dessen Refinanzierung ein langfristiges Darlehen in Anspruch genommen wurde. Weiterhin wurde zur Finanzierung des Objektes Freiburg ein bereits im Vorjahr eingeräumter Finanzierungsrahmen ausgeschöpft.

(32) Cashflow aus nicht fortzuführenden Aktivitäten

Die vorliegende Cashflowrechnung umfasst auch die Mittelzu- und -abflüsse des in der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz als „nicht fortzuführende Aktivitäten“ ausgewiesenen Wertpapierfonds Südinvest 107. Die in der Konzern-Kapitalflussrechnung enthaltenen Zahlungsströme aus dem Fonds gliedern sich wie folgt:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	1.405	445
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	50.784	5.716
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	-2.046
Cashflow aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	52.189	4.115

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 06.02.2008 wurde ein Kaufvertrag über ein Geschäftshaus in der Fuhlsbüttler Straße sowie eine Büroimmobilie mit Hallenflächen in der Ziethenstraße in Hamburg beurkundet. Beide Immobilien sind Anfang Februar 2009 in den Besitz der HAMBORNER AG übergegangen. Ebenfalls im Februar 2009 ging eine Büroimmobilie in Münster in unser Eigentum über. Der notarielle Kaufvertrag hierfür wurde am 10.07.2008 geschlossen. Für diese Immobilienerwerbe wurden Kaufpreiszahlungen von insgesamt 30,5 Mio. € fällig, die inzwischen geleistet wurden.

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft hin zu einer reinen Immobilienaktiengesellschaft haben wir im Berichtsjahr Maßnahmen eingeleitet, uns von den Splitterbeteiligungen an der Montan GmbH Assekuranz Makler in Düsseldorf und an der Gesellschaft für Stromwirtschaft mbH in Mülheim an der Ruhr zu trennen. Der Verkauf des Geschäftsanteils an der Montan GmbH wurde am 28.01.2009 mit wirtschaftlicher Wirkung zum Beurkundungstag vertraglich vollzogen. Der Kaufpreis von 130 T€ ist inzwischen eingegangen.

Annahmen und Schätzungen

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind Annahmen getroffen und Schätzungen verwandt worden, die sich auf Ausweis und Höhe der bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge sowie der Aufwendungen ausgewirkt haben. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung von Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, Forderungen und Beteiligungen, den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Arbeitnehmer

Die HAMBORNER AG beschäftigte im Berichtsjahr neben den beiden Vorständen durchschnittlich 24 (Vorjahr: 22) Arbeitnehmer, davon 23 (Vorjahr: 21) Angestellte und 1 (Vorjahr: 1) gewerblichen Mitarbeiter.

Corporate Governance

Im Dezember 2008 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und den Aktionären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im Geschäftsbericht 2008 der HAMBORNER AG veröffentlicht.

Mitteilung über das Bestehen einer Beteiligung

Die HSH Nordbank AG, Hamburg, hält mittelbar über die ihr nach § 22 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnenden Beteiligungen ihrer Konzerngesellschaften HSH Real Estate AG und HSH-RE Beteiligungs GmbH mehr als 50% der Stimmrechte und damit eine Beteiligung, die 10% der Stimmrechte überschreitet.

Zuletzt hat uns die HSH-RE Beteiligungs GmbH am 13.05.2008 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der HSH-RE Beteiligungs GmbH (ehemals Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH) an der HAMBORNER Aktiengesellschaft am 05.02.2008 weiterhin die Schwelle von 50% überschritten hat und zu diesem Tag 50,32% (11.457.519 Stimmrechte) beträgt.

Außerdem liegen uns seit dem 6. Februar 2009 Mitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG vor, nach denen Professor Dr. Theo Siegert, Düsseldorf, seit dem 28.11.2008 mittelbar über die de Haen Carstanjen & Söhne GmbH, Düsseldorf, 6,15% (absolut 1.400.000 Stück) der Stimmrechte hält. Weiterhin sind ihm ab dem 18. Dezember 2008 mittelbar über die SIEGERT & CIE GmbH, Düsseldorf, Deutschland, 5,45% (absolut 1.240.000 Stück) der Anteile am stimmberechtigten Kapital unserer Gesellschaft zuzurechnen. Insgesamt hält er damit mittelbar eine Beteiligung, die mit 11,6% (absolut 2.640.000 Stimmen) die Schwelle von 10% der Stimmrechtsanteile überschreitet.

Die HAMBORNER AG wird in den Konzernabschluss der HSH Nordbank AG und der HSH Real Estate AG einbezogen. Die HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf, und die HSH Real Estate AG, Hamburg, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss der HSH Nordbank AG wird bei den Amtsgerichten Hamburg (HRB 87366) und Kiel (HRB 6127) hinterlegt. Der Konzernabschluss der HSH Real Estate AG wird beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 80145 verwahrt.

Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2008

Aufgrund einer Beratungsvereinbarung vom 28.03.2007 zwischen der HAMBORNER AG und der HSH Real Estate AG, die bereits im Jahr 2007 Gegenstand des Abhängigkeitsberichts war, wurden im Berichtsjahr noch Zahlungen in Höhe von 26 T€ an den Vertragspartner überwiesen. Die Zahlungen betrafen Leistungen, die erst in 2008 abschließend erbracht worden sind.

Am 25./29.02.2008 wurde zwischen der HAMBORNER AG und der HSH Capitalpartners GmbH ein auf den Erwerb eines Immobilienportfolios gerichteter Vermittlungsvertrag geschlossen. Unter Nutzung der seitens Capitalpartners bestehenden Kontakte zum Verkäufer konnte HAMBORNER zwei Immobilien in Hamburg erwerben. Vertragsgemäß steht Capitalpartners bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages eine von der HAMBORNER AG zu zahlende Ankaufvergütung in Höhe von 100 T€ zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer zu. Mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages wurde im Q1/2008 eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber HSH Capitalpartners GmbH ausgewiesen. Da sich der Besitzübergang der Immobilien wegen nicht vorliegender behördlicher Genehmigungen verzögerte, wurde die Verbindlichkeit bis zum Abschlussstichtag nicht beglichen. Bei der Ankaufvergütung handelt es sich um aktivierungspflichtige Erwerbsnebenkosten, die – soweit sie auf die Gebäudeanschaffungskosten entfallen – auf die Nutzungsdauer der Immobilie zu verteilen sind. Daneben haben wir die im Zusammenhang mit dem Vermittlungsvertrag bei unserem Vertragspartner entstandenen Nebenkosten und Auslagen im Umfang von 17 T€ zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer erstattet.

Unter dem 02./03.09.2008 hat die HAMBORNER AG mit der HSH Real Estate AG eine weitere Vereinbarung unterzeichnet, welche die Beratung der HAMBORNER AG durch die HSH Real Estate AG bei einem möglichen Portfolioerwerb zum Inhalt hat. In der Vereinbarung ist ein prozentual von der Höhe des Kaufpreises abhängiges Erfolgshonorar vereinbart, das im Falle des Zustandekommens der Transaktion zur Zahlung fällig ist. Neben diesem Honorar sieht der Vertrag die Erstattung im Einzelnen definierter durch die HSH Real Estate AG verauslagter Nebenkosten und Auslagen vor. Da die Transaktion nicht zustande kam, entstand auch kein Honoraranspruch der HSH Real Estate AG. Vereinbarungsgemäß haben wir im Zusammenhang mit diesem Projekt angefallene Nebenkosten und Auslagen in Höhe von 11 T€ zuzüglich Mehrwertsteuer erstattet.

Bei der HSH Nordbank AG unterhält die HAMBORNER AG ein Girokonto, das am 31.12.2008 einen Saldo von 657,80 € zu unseren Gunsten ausweist.

Für alle Liefer- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden marktübliche Bedingungen und Konditionen vereinbart.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung an Personen in Schlüsselpositionen des HAMBORNER Konzerns umfasst die Vergütung des Vorstands und Aufsichtsrats. Die Mitglieder des aktiven Vorstands wurden im Geschäftsjahr 2008 wie folgt vergütet:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
kurzfristig fällige Leistungen	547	481
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	548
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	257	146
Gesamt	804	1.175

Daneben fielen Zuschüsse zu Renten-, Kranken- und Pflegeversicherungen sowie Sachbezüge in Form von Dienstwagennutzung in Höhe von 48 T€ an.

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt kurzfristig fällige Leistungen an die aktiven Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von 354 T€ (Vorjahr: 267 T€).

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Grundzüge der Vergütungssysteme sind im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Lageberichts ist, ausführlich dargestellt.

Die Gesamtbezüge des aktiven Vorstands beliefen sich im Berichtsjahr auf 595 T€. Ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen erhielten Bezüge in Höhe von 665 T€. Die für diese Personengruppe gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.646 T€.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates betragen für das Geschäftsjahr 354 T€.

Aufsichtsrat**Dr. jur. Josef Pauli, Essen**

Ehrenvorsitzender

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

Vorsitzender

Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Externe Mandate:

- Finum AG ^{*1)} (Vorsitz)
- Hahn Immobilien-Beteiligungs AG ^{*1)}
- Infopark Fejlesztési Rt, Budapest, Ungarn ^{*2)} (bis 10.04.2008)
- IVG Immobilien AG ^{*1)}
- Konzept ^{plus} AG ^{*1)} (Vorsitz)
- Litos AG ^{*1)}
- VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG ^{*1)}

Dr. rer. pol. Marc Weinstock, Kelkheim-Fischbach

Stellvertretender Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

- LB Immo Invest GmbH ^{*2)}
- DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ^{*2)} (Vorsitzender ab 12.02.2008)
- BIG BAU-INVESTITIONSGESELLSCHAFT mbH ^{*2)} (stv. Vorsitzender)
- GEHAG GmbH ^{*2)} (bis 18.01.2008)
- Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH ^{*2)} (stv. Vorsitzender bis 30.11.2008)
- Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH ^{*2)} (ab 01.05.2008)
- H/H-Capital Management GmbH ^{*2)}
- Deutsche PPP Holding GmbH ^{*2)} (Vorsitzender bis 31.12.2008)

Volker Lütgen, Wentorf

Geschäftsführer der HSH Capitalpartners GmbH

Robert Schmidt, Datteln

Geschäftsführer der Evonik Immobilien GmbH

Externe Mandate:

- HSH Real Estate AG ^{*1)} (ab 20.08.2008)
- RAG Montan Immobilien GmbH ^{*2)} (bis 12.03.2008) (vorm. Montan-Grundstücksgesellschaft mbH)
- THS GmbH ^{*2)} (ab 13.03.2008)
- Wohnbau Dinslaken GmbH ^{*2)} (stv. Vorsitzender)

Edith Dützer ^{*3)}, Moers

kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior ^{*3)}, Dinslaken

techn. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats**Präsidialausschuss**

Mitglieder des Ausschusses:

- Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
- Dr. rer. pol. Marc Weinstock
- Volker Lütgen
- Robert Schmidt

Prüfungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

- Dr. rer. pol. Marc Weinstock (Vorsitzender)
- Robert Schmidt
- Edith Dützer

Nominierungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

- Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
- Dr. rer. pol. Marc Weinstock
- Volker Lütgen
- Robert Schmidt

Vorstand**Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden**

Vorstand für Finanz- / Rechnungswesen, Steuern, Immobilien, EDV, Risiko-Management / Controlling

Externe Mandate:

- Wohnbau Dinslaken GmbH ^{*2)} (bis 31.12.2008)

Hans Richard Schmitz, Bonn (ab 01.12.2008)

Vorstand für Recht, Personal, Investor Relations / Public Relations, Corporate Governance, Versicherungen

Roland J. Stauber, Essen (bis 15.08.2008)

Sprecher, Vorstand für Immobilien, Recht, Personal, Corporate Governance, Public Relations, Versicherungen

Externe Mandate:

- Wohnbau Dinslaken GmbH ^{*2)} (bis 30.09.2008)
- VBW Bauen und Wohnen GmbH ^{*2)}

^{*1)} Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten^{*2)} Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien^{*3)} Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

Duisburg-Hamborn, den 24. Februar 2008

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek Hans Richard Schmitz

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 Konzern-Lagebericht, der mit dem Lagebericht der HAMBORNER AG zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Duisburg-Hamborn, den 24. Februar 2009

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der HAMBORNER AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die sonstigen im Geschäftsbericht gegebenen Informationen.

Der Konzernabschluss wurde unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der zusammengefasste Lagebericht der HAMBORNER AG und des Konzerns enthält eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie weitere Erläuterungen, die nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches zu geben sind. Soweit erforderlich, wurden sachgerechte Schätzungen vorgenommen; diese basieren auf den derzeit zur Verfügung stehenden Informationen. Wenn die zugrunde gelegten Annahmen nicht oder nur teilweise eintreffen, kann es zu Abweichungen kommen.

Zur Sicherstellung der Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der Daten für die Erstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (zusammengefasster Lagebericht) sowie auch der internen Berichterstattung existiert ein wirksames internes Steuerungs- und Kontrollsystem.

Entsprechend den Anforderungen des KonTraG (Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich) wurde zudem ein umfassendes Risikomanagementsystem implementiert. Der Vorstand ist dadurch in der Lage, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat den vorliegenden Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der HAMBORNER Aktiengesellschaft, Duisburg-Hamborn, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gewinn und Verlustrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Anlagespiegel und Anhang – sowie den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 25. Februar 2009

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Harnacke
Wirtschaftsprüfer

Lüdke
Wirtschaftsprüfer

Ergänzende Informationen

Minden, Bäckerstraße 8-10



Wichtige Begriffe und Abkürzungen

110

Impressum

113

Finanzkalender

115



AktG	Aktiengesetz.
BIP	Bruttoinlandsprodukt: Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft, d.h. zusammengefasster Wert aller Güter und Dienstleistungen, der im Inland innerhalb einer bestimmten Periode erwirtschaftet wird.
Cashflow	Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode.
Corporate Governance	Grundsätze verantwortungsbewusster, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmenssteuerung und -kontrolle.
DAX	Von der Deutsche Börse AG ermittelter, wichtigster deutscher Aktienindex. Er bildet die Entwicklung der 30 größten deutschen Aktiengesellschaften, gemessen an deren Marktkapitalisierung und Börsenumsatz, ab.
Derivat	Finanzinstrument, dessen Wert sich überwiegend vom Preis, den Preisschwankungen und den Preiserwartungen eines zugrunde liegenden Basiswertes wie z.B. Aktien, Zinspapiere oder Devisen ableitet; oft als Sicherungsinstrument verwendet.
Designated Sponsor	Designated Sponsors sind spezialisierte Finanzdienstleister, die im elektronischen Handelssystem Xetra temporäre Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage in einzelnen Aktien ausgleichen. Durch Stellen von Geld- und Brief-Limits soll die Handelbarkeit einer Aktie verbessert werden.
DIMAX	Vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichter Aktienindex, der Ende 2008 insgesamt 75 deutsche Immobilititel zusammenfasste.
EBIT	Earnings before interests and taxes – Ergebnis vor Zinsen und Steuern (nur Ertragsteuern).
EBITDA	Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization – Ergebnis vor Zinsen, Steuern (nur Ertragsteuern) und Abschreibungen.
Entsprechenserklärung	Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 161 AktG zur Umsetzung der Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex.
EPRA	European Public Real Estate Association – Europäischer Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen. In ihm sind neben Unternehmen auch Finanzanalysten, Investoren, Wirtschaftsprüfer und Berater vertreten.
Fair Value	Der Fair Value (beizulegender Zeitwert) ist der Betrag, zu dem sachverständige und vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen bzw. eine Verbindlichkeit zu begleichen.
FFO	Funds From Operations: Kennzahl der operativen Geschäftsleistung der Gesellschaft. Entspricht dem Nettoeinkommen, abzüglich der Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von Immobilien und zuzüglich der Absetzungen für Abnutzung der Immobilie.
HGB	Handelsgesetzbuch.
Ifo	Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München.
IFRS	International Financial Reporting Standards: Vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebene internationale Rechnungslegungsvorschriften. Sie sind seit dem 1. Januar 2005 von kapitalmarktorientierten Gesellschaften und Konzernen verpflichtend anzuwenden und sollen eine bessere Vergleichbarkeit im internationalen Umfeld ermöglichen.

Investment Properties	Alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile, die zur Erzielung von künftigen Mieteinnahmen und/oder von Gewinnen aus Wertsteigerungen gegenüber Dritten und/oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.
Kapitalflussrechnung	Die Kapitalflussrechnung macht die Zahlungsströme im Unternehmen transparent. Die liquiditätswirksamen Vorgänge werden dabei nach betrieblichen Tätigkeiten, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten klassifiziert.
Konsolidierung	Erstellung eines Konzernabschlusses unter der fiktiven Annahme, dass der Konzern ein rechtlich einheitliches Unternehmen ist (Einheitstheorie).
KonTraG	Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich.
Latente Steuern	Aktive und/oder passive Positionen zum Ausgleich des Unterschieds zwischen der tatsächlich veranlagten Steuerschuld und der aufgrund handelsrechtlicher Bilanzierung verursachten, wirtschaftlichen Steuerbelastung.
Marktkapitalisierung	Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien.
MDAX	Mid-Cap-Index: Deutscher Nebenwerteindex, in dem 50 Aktien aus klassischen, nicht technologieelastigen Branchen zusammengefasst sind, die bezüglich Marktkapitalisierung und Börsenumsatz den DAX-Werten folgen.
Net Asset Value (NAV)	Der Net Asset Value oder Nettosubstanzwert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital des Unternehmens wider. Er bestimmt sich aus den Marktwerten des Konzernvermögens – das ist im Wesentlichen der Wert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.
Performance	Maß für die Rendite einer Kapitalanlage in einer bestimmten Periode. Sie setzt sich aus der Wertentwicklung, der Ausschüttung und der Liquidität innerhalb einer Periode zusammen und wird üblicherweise in Prozent ausgedrückt.
Projected Unit Credit Methode	Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden nicht nur die am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt.
REIT	Kurzform für Real Estate Investment Trust. Zumeist börsennotiertes Unternehmen, das ausschließlich in Immobilien investiert. Ermöglicht dem Anleger die indirekte Investition in Immobilien durch den Kauf von Aktien. Der Großteil des Gewinns wird ausgeschüttet, die Besteuerung erfolgt ausschließlich auf Anlegerebene (Steuertransparenz).
Risikomanagement	Systematisches Verfahren mit dem Ziel, potenzielle Risiken im Unternehmen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.
SDAX	Small-Cap-Index: Deutscher Aktienindex, der als Nebenwerteindex die – nach dem DAX und MDAX – 50 wichtigsten Aktien umfasst. Das „S“ für „Smallcap“ bezeichnet kleinere Unternehmen mit geringer Marktkapitalisierung und Börsenumsatz.
Volatilität	Statistisches Maß für die Schwankungsbreite eines Kurses oder Preises, insbesondere von Wertpapieren oder Währungen.
VorstOG	Gesetz über die Offenlegung der Vorstandsvergütung.
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz.

Hamburg, An der Alster 6



Hinweis

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z.B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zu unserer eigenen voraussichtlichen Geschäftsentwicklung. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstandes, die sorgfältig auf Basis aller zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Impressum

Herausgeber

HAMBORNER AG
Goethestraße 45
47166 Duisburg
Telefon (0203) 54405-0
Telefax (0203) 54405-49
info@hamborner.de
www.hamborner.de

Konzept und Design

david uk. – Matthias David Unternehmenskommunikation, Geeste

Druck

RHIEM Druck GmbH, Voerde

Bildnachweis

HAMBORNER AG

Finanzkalender 2009 / 2010

1. April 2009	Bilanzpressekonferenz zum Geschäftsjahr 2008
15. Mai 2009	Zwischenbericht 1. Quartal 2009
9. Juni 2009	Ordentliche Hauptversammlung 2009
10. Juni 2009	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008
13. August 2009	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2009
12. November 2009	Zwischenbericht 3. Quartal 2009
31. März 2010	Geschäftsbericht 2009
14. Mai 2010	Zwischenbericht 1. Quartal 2010
10. Juni 2010	Ordentliche Hauptversammlung 2010

HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

Goethestraße 45
47166 Duisburg

Telefon (02 03) 5 44 05-0
Telefax (02 03) 5 44 05 49

info@hamborner.de
www.hamborner.de