

# HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT

Zwischenbericht für das erste Quartal 2009  
1. Januar 2009 – 31. März 2009

HAMBORNER auf einen Blick:

## Kennzahlen des Konzerns nach IFRS

		01.01. bis 31.03. 2009	01.01. bis 31.03. 2008
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	T€	5.767	5.198
Betriebsergebnis	T€	2.671	3.722
EBITDA	T€	4.247	5.206
EBIT	T€	2.685	3.973
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten	T€	1.408	2.111
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	T€	0	374
Konzernüberschuss	T€	1.408	2.485
Ergebnis je Aktie	€	0,06	0,11
Funds from Operations (FFO) je Aktie	€	0,11	-
<b>Aus der Bilanz</b>			
Bilanzsumme	T€	300.416	281.346
Langfristige Vermögenswerte	T€	255.926	225.848
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	T€	0	130
Eigenkapital	T€	158.928	160.050
Eigenkapitalquote in %	%	52,9%	56,9%
<b>Aus der Kapitalflussrechnung</b>			
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	T€	2.071	3.158
Cashflow aus Investitionstätigkeit	T€	-29.213	37.759
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	T€	16.027	-4.456
Veränderung der Liquidität	T€	-11.115	36.461

## Inhalt

<b>Konzernzwischenlagebericht</b> .....	<b>4</b>
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	4
Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage.....	4
Bericht über Chancen und Risiken .....	5
Prognosebericht.....	6
Nachtragsbericht.....	6
<b>Zwischenabschluss des HAMBORNER Konzerns zum 31. März 2009</b> .....	<b>7</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	7
Aufstellung der im Konzern erfassten Erträge und Aufwendungen .....	8
Konzern-Bilanz .....	9
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	11
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	12
Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss.....	13
<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b> .....	<b>16</b>
<b>Ergänzende Informationen</b> .....	<b>17</b>
Die Aktie der HAMBORNER AG .....	17
Finanzkalender 2009/2010 .....	17
Zukunftsgerichtete Aussagen.....	17
Impressum .....	17

Die Rechnungslegung des HAMBORNER Konzerns erfolgt nach IFRS (International Financial Reporting Standards).  
Dieser Zwischenbericht ist am 15. Mai 2009 erschienen.

## Konzernzwischenlagebericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland befindet sich unverändert in einer tiefen Rezession und die konjunkturellen Aussichten haben sich auch im 1. Quartal 2009 nicht aufgehellt. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute sagen in ihren Frühjahrsprognosen für 2009 ein Schrumpfen des Bruttoinlandsproduktes von rd. 6,0 % voraus und erwarten für die kommenden Jahre nur eine schleppende Erholung mit niedrigem Wachstum. Die Krise hat mittlerweile auch den Arbeitsmarkt voll erfasst. Für 2009 wird ein Anstieg der Arbeitslosenquote auf 8,6 % und für 2010 auf 10,8 % prognostiziert.

Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der HAMBORNER AG ist von diesen negativen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bislang weitestgehend unbeeinflusst geblieben.

### Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung betragen im 1. Quartal 2009 insgesamt 5.767 T€ und stiegen damit um 569 T€ oder um rd. 11 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Ausschlaggebend für den Anstieg waren hauptsächlich Mieterträge von 653 T€ aus den im November 2008 und Anfang Februar 2009 übergegangenen Objekten. Diesen Mehrerträgen stehen die entfallenden Mieten für die im Vorjahr verkauften Immobilien in Höhe von -154 T€ gegenüber. Die Mieten bei Objekten, die sich sowohl im 1. Quartal 2008 als auch im Berichtsquartal durchgängig im Bestand befanden, wurden im 1. Quartal 2009 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres im Saldo um 22 T€ gesteigert. Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter erhöhten sich gegenüber der Vergleichsperiode im 1. Quartal 2009 um 48 T€.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 608 T€ (1. Quartal 2008: 1.724 T€) beinhalten überwiegend die Buchgewinne aus Verkäufen. Im Berichtsquartal betragen die Buchgewinne 379 T€. Sie lagen damit um 1,2 Mio. € unter dem Vorjahresvergleichswert, der maßgeblich durch den Verkauf einer Bestandsimmobilie in Oldenburg beeinflusst war. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien nahmen aufgrund der Immobilienzugänge des Vorjahres und des laufenden Jahres um 329 T€ auf 1.562 T€ zu. Das Finanzergebnis beträgt -1.055 T€ und lag damit um -266 T€ unter dem Finanzergebnis des 1. Quartals 2008. Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus höheren Zinsaufwendungen infolge des durch die Geschäftsausweitung gestiegenen Fremdfinanzierungsumfanges.

Aus dem Anfang 2008 abgeschlossenen Verkauf der Anteilscheine an dem Wertpapierspezialfonds Südinvest 107 resultierte im 1. Quartal 2008 ein Ergebnisbeitrag nach Steuern von 374 T€, der gemäß IFRS 5 in der Gewinn- und Verlustrechnung als „Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten“ ausgewiesen wurde. Vergleichbare Erträge sind im Berichtszeitraum nicht mehr angefallen. Insgesamt ergibt sich somit im 1. Quartal 2009 ein Konzernüberschuss von 1.408 T€ nach 2.485 T€ in den ersten drei Monaten des Vorjahres. Der FFO je Aktie ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen beträgt für das 1. Quartal 2009 rd. 0,11 €.

Anfang Februar 2009 gingen zwei Immobilien in Hamburg und ein weiteres Bürohaus in Münster in unseren Besitz über. Die entsprechenden Kaufverträge waren bereits in 2008 beurkundet worden. Die Zugänge im Berichtszeitraum für die Neuobjekte betragen einschließlich Anschaffungsnebenkosten 31,2 Mio. €, die in Höhe von 12,8 Mio. € aus Eigenmitteln und mit 18,4 Mio. € durch Aufnahme langfristiger Fremdmittel finanziert wurden. Die Eigenkapitalquote zum 31. März 2009 beträgt 52,9 % nach 56,9 % zum 31. Dezember 2008.

Im 1. Quartal 2009 wurden zwei Verkäufe aus dem Althausbesitz bzw. aus dem unbebauten Grundbesitz realisiert. Der Verkaufserlös aus diesen Geschäften belief sich auf insgesamt 258 T€. Der daraus resultierende Buchgewinn beträgt 250 T€.

Im Zuge der Neuausrichtung der Gesellschaft haben wir uns darüber hinaus von unserer Splitterbeteiligung an der Montan GmbH getrennt. Durch den Verkauf erzielten wir einen Erlös von 130 T€ und einen Buchgewinn von 129 T€.

Überwiegend durch den Abfluss der Eigenmittel für die Immobilieninvestitionen reduzierten sich die liquiden Mittel um 11,1 Mio. € und betragen zum Ende des Berichtsquartals 42.897 T€.

## Bericht über Chancen und Risiken

Als Immobilienunternehmen ist der HAMBORNER Konzern mit seinem bundesweiten Immobilienbestand vielfältigen Risiken ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage negativ auswirken können. Eine wesentliche Änderung der Einschätzung von Chancen und Risiken für die zukünftige Geschäftsentwicklung ist im 1. Quartal 2009 nicht eingetreten. Es gelten daher weiterhin unverändert die im Kapitel „Bericht über Chancen und Risiken“ des Konzernabschlusses 2008 gemachten Angaben.

Den Unternehmensfortbestand gefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Die Satzung enthält in § 3 Angaben zum Grundkapital der Gesellschaft. Um der Gesellschaft kursschonende 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 durch Beschluss der Hauptversammlung am 5. Juni 2008 ermächtigt

- a) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juni 2013 einmalig oder mehrmalig um bis zu nominal EUR 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. Ein weiterer Aktionär hat sich dieser Anfechtungsklage als Nebenintervenient angeschlossen. 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.

Mit Beschluss vom 27. März 2009 hat das Landgericht Duisburg dem Freigabeantrag der HAMBORNER AG stattgegeben und mit Urteil vom 24. April 2009 die Anfechtungsklage abgewiesen. Gegen den Beschluss im Freigabeverfahren hat der Antragsgegner sofortige Beschwerde eingelegt. Das Urteil im Anfechtungsprozess ist noch nicht rechtskräftig.

### Prognosebericht

Die HAMBORNER AG 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. Auch vor dem Hintergrund des nach wie vor schwierigen Marktumfeldes sehen wir keine Veranlassung, von den im Geschäftsbericht 2008 veröffentlichten Prognosen abzuweichen. Wir erwarten einen weiteren Anstieg der Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung bei einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote.

Mit dem Verkauf der Beteiligungen an der Wohnbau Dinslaken GmbH im vergangenen Jahr und an der Montan GmbH im Berichtszeitraum haben wir weitere Voraussetzungen für die Transformation der HAMBORNER AG in einen Real Estate Investment Trust (REIT) geschaffen. Wir werden deshalb auf der kommenden Hauptversammlung unsere Aktionäre um Zustimmung zu den notwendigen Satzungsänderungen und der Umwandlung der Gesellschaft in einen REIT zum 1. Januar 2010 bitten.

### Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag haben sich nicht ergeben.

## Zwischenabschluss des HAMBORNER Konzerns zum 31. März 2009

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01. - 31.03. 2009 (in T€)	01.01. - 31.03. 2008 (in T€)
<b>Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	5.767	5.198
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	608	1.724
<b>Summe betriebliche Erträge</b>	<b>6.375</b>	<b>6.922</b>
<b>Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	-994	-901
<b>Personalaufwand</b>	-651	-662
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	-1.562	-1.233
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-497	-404
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-3.704</b>	<b>-3.200</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.671</b>	<b>3.722</b>
<b>Beteiligungsergebnis</b>	14	20
<b>Finanzergebnis</b>		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	217	126
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.272	-915
	-1.055	-789
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)</b>	<b>1.630</b>	<b>2.953</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-222	-842
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten</b>	<b>1.408</b>	<b>2.111</b>
<b>Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten (nach Steuern)</b>	0	374
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>1.408</b>	<b>2.485</b>
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,06</b>	<b>0,11</b>
davon aus fortzuführenden Aktivitäten (in €)	0,06	0,09
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten (in €)	0,00	0,02
<b>EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)</b>	<b>4.247</b>	<b>5.206</b>
<b>EBIT (earnings before interest and taxes)</b>	<b>2.685</b>	<b>3.973</b>

## Aufstellung der im Konzern erfassten Erträge und Aufwendungen

	01.01. - 31.03. 2009 (in T€)	01.01. - 31.03. 2008 (in T€)
Konzernüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung	1.408	2.485
Kursanpassung der Wertpapiere aus Wertpapierfonds	0	-217
Bereinigung der Neubewertungsrücklage durch Beteiligungsverkauf	-129	0
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	-2.401	-965
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen	-2.530	-1.182
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>-1.122</b>	<b>1.303</b>

Die direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen in Höhe von 2,5 Mio. € enthalten insbesondere Marktwertveränderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden. Entsprechende Marktwertveränderungen werden bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage).



## Konzern-Bilanz

### Aktiva

	31.03.2009 (in T€)	31.12.2008 (in T€)
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	12	12
Sachanlagen	168	176
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	252.985	223.342
Finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige Ausleihungen	34	38
	34	38
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>	366	366
Latente Steueransprüche	2.361	1.914
	<b>255.926</b>	<b>225.848</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.029	799
Forderungen aus Ertragsteuern	564	557
Bankguthaben und Kassenbestände	42.897	54.012
	44.490	55.368
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	0	130
	<b>44.490</b>	<b>55.498</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>300.416</b>	<b>281.346</b>

Passiva

	31.03.2009 (in T€)	31.12.2008 (in T€)
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	22.770	22.770
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen	104.575	104.575
Neubewertungsrücklage	-7.267	-4.737
	99.585	102.115
<b>Konzern-Bilanzgewinn</b>		
Konzerngewinnvortrag	35.165	17.825
Konzernüberschuss	1.408	17.340
	36.573	35.165
	<b>158.928</b>	<b>160.050</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	107.366	87.350
Latente Steuerverbindlichkeiten	15.124	15.188
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	4.950	3.784
Rückstellungen für Pensionen	5.739	5.780
Sonstige langfristige Rückstellungen	671	678
	<b>133.850</b>	<b>112.780</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	4.033	3.754
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	160	660
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	1.592	1.823
Sonstige Rückstellungen	1.853	2.279
	<b>7.638</b>	<b>8.516</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>300.416</b>	<b>281.346</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

	01.01. - 31.03. 2009 (in T€)	01.01. - 31.03. 2008 (in T€)
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Quartalsergebnis im Konzern vor Steuern (EBT)	1.630	3.387
Abschreibungen	1.562	1.232
Finanz- und Beteiligungsergebnis	1.041	587
Veränderung der Rückstellungen	-473	-243
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, Investment Properties und zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte	-250	-1.547
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	-129	-254
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-60	-36
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzung	-563	1.704
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	-272	-2.313
Erhaltene Dividenden und Gewinnausschüttungen	14	0
Zinseinzahlungen	359	328
Steuerzahlungen	-788	313
	<b>2.071</b>	<b>3.158</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	-29.605	-17.266
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, Investment Properties, und zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte	258	4.250
Nettomittelabfluss aus der Aufgabe des Aktienspezialfonds Südinvest 107	0	-13
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	134	50.788
	<b>-29.213</b>	<b>37.759</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Nettomittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	18.400	31.000
Nettomittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-941	-34.952
Zinsauszahlungen	-1.432	-504
	<b>16.027</b>	<b>-4.456</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-11.115</b>	<b>36.461</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>54.012</b>	<b>13.031</b>
Bankguthaben und Kassenbestände	54.012	13.031
<b>Finanzmittelfonds am 31. März</b>	<b>42.897</b>	<b>49.492</b>
Bankguthaben und Kassenbestände	42.897	49.492

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gewinnrücklagen				Konzern-Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt (in T€)
	gezeich- netes Kapital (in T€)	gesetzliche Rücklage (in T€)	andere Gewinn- rücklagen (in T€)	Neu- bewertungs- rücklage (in T€)	Vortrag (in T€)	Überschuss (in T€)	Gewinn- verwen- dung (in T€)	
<b>Stand 1. Januar 2008</b>	22.770	2.277	76.447	90	1.554	52.226	142	155.507
Vortrag auf neue Rechnung					52.226	-52.226		0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				-1.182				-1.182
Konzernüberschuss 01.01. - 31.03.2008						2.485		2.485
Konzerngesamtergebnis 01.01. - 31.03.2008				-1.182		2.485		1.303
<b>Stand 31. März 2008</b>	22.770	2.277	76.447	-1.092	53.780	2.485	142	156.809
Gewinnausschüttung für 2007					-7.828		-142	-7.970
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			28.128		-28.128			0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				-3.645				-3.645
Konzernüberschuss 01.04. - 31.12.2008						14.856		14.856
Konzerngesamtergebnis 01.04. - 31.12.2008				-3.645		14.856		11.211
<b>Stand 31. Dezember 2008</b>	22.770	2.277	104.575	-4.737	17.824	17.341	0	160.050
Vortrag auf neue Rechnung					17.341	-17.341		0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				-2.530				-2.530
Konzernüberschuss 01.01. - 31.03.2009						1.408		1.408
Konzerngesamtergebnis 01.01. - 31.03.2009				-2.530		1.408		-1.122
<b>Stand 31. März 2009</b>	22.770	2.277	104.575	-7.267	35.165	1.408	0	158.928

## Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss

### Informationen zu HAMBORNER

Die HAMBORNER Aktiengesellschaft ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Der vorliegende Konzern-Zwischenbericht der HAMBORNER AG und ihrer Tochtergesellschaft („HAMBORNER Konzern“) für das erste Quartal 2009 wird am 15. Mai 2009 veröffentlicht. Der Konzernabschluss ist in Euro (€) erstellt, wobei alle Beträge – sofern nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen werden. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

### Grundlagen der Berichterstattung

Dieser Zwischenbericht des HAMBORNER Konzerns zum 31. März 2009 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Er wurde insbesondere in Übereinstimmung mit den Vorschriften des International Accounting Standard 34 zur Zwischenberichterstattung sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs-Standards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.) zur Zwischenberichterstattung erstellt und berücksichtigt die Anforderungen der § 37w und 37y des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG).

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2009 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008. Mit der Neufassung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ enthält der Konzernabschluss erstmalig neben der Gewinn- und Verlustrechnung eine Gesamtergebnisrechnung. In dieser Aufstellung über die gesamten im Konzern erfassten Erträge und Aufwendungen werden sowohl das Periodenergebnis als auch erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen der Periode ausgewiesen.

Der Konsolidierungskreis besteht zum 31. März 2009 aus der HAMBORNER AG und der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Den Zwischenabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Eine detaillierte Erläuterung der angewandten Grundsätze der Rechnungslegung sowie der Konsolidierungsmethode ist im Anhang zum Konzernabschluss unseres Geschäftsberichts 2008 veröffentlicht.

Die zum 31. Dezember 2008 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien wurden von uns zum 31. März in Stichproben überprüft. Die der Bewertung am letzten Bilanzstichtag zugrunde liegenden wertbeeinflussenden Faktoren haben sich im 1. Quartal 2009 insgesamt nicht wesentlich geändert. Daher erscheint uns die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2008 festgestellten Werte aus heutiger Sicht gerechtfertigt.

Aufgrund der strategischen Entscheidung, das Wertpapierinvestment aufzugeben, behandeln wir den Aktienspezialfonds Sündinvest 107 gemäß IFRS 5 als aufgegebenen Geschäftsbereich. Daher haben wir in der Gewinn- und Verlustrechnung im 1. Quartal 2008 das Ergebnis aus diesen nicht fortzuführenden Aktivitäten separiert. Im Berichtsquartal sind entsprechende Erträge nicht angefallen. Vermögens- und Schuldposten waren am 31. März 2009 nicht mehr vorhanden, da die Fondsanteile inzwischen vollständig veräußert wurden.

Der Zwischenbericht beinhaltet nach Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des HAMBORNER Konzerns seit dem letzten Jahresabschluss am 31. Dezember 2008 erforderlich sind.

Für den vorliegenden Zwischenbericht wurde auf eine freiwillige prüferische Durchsicht durch den Abschlussprüfer verzichtet.

### Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Der Berichtspflicht unterliegende Vorgänge hat es im 1. Quartal 2009 nicht gegeben.

## Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des 1. Quartals 2009

Die **Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung** betragen im Berichtszeitraum insgesamt 5.767 T€ und lagen damit um 569 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahres. Mit 499 T€ ergab sich der Anstieg hauptsächlich als Saldogröße aus den Immobilienzu- und -abgängen. Aus den übrigen mietbeeinflussenden Faktoren wie Indizierungen, Staffelmieten, Wegfall von Mietnächlässen, Leerständen und Mietveränderungen bei Mieterwechseln resultiert im 1. Quartal 2009 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert ein weiterer Unterschied von saldiert 22 T€. Die Weiterbelastungen von Nebenkosten an Mieter erhöhten sich im 1. Quartal 2009 gegenüber der Vergleichsperiode um 48 T€.

Die Leerstandsquote beträgt im Berichtszeitraum 3,56% und liegt damit um 0,83%-Punkte über dem Vergleichswert des Vorjahres (2,73%). Die Leerstände betreffen überwiegend Objekte, für die wir über Mietgarantien verfügen. Unter Berücksichtigung der Mietgarantien errechnet sich eine bereinigte Leerstandsquote für das 1. Quartal 2009 von 0,87% bei einem Vergleichswert von 1,15% zum 31. März 2008.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betragen 608 T€. Sie nahmen gegenüber dem Vorjahresvergleichswert um 1.116 T€ ab. Während sich im 1. Quartal 2008 Grundstücksveräußerungsgewinne von 1.547 T€ ergebniswirksam auswirkten, wurden im Berichtsquartal lediglich Gewinne in Höhe von 250 T€ aus dem Abgang von einem Grundstück aus dem Althausbesitz sowie eines unbebauten Grundstücks erzielt. Darüber hinaus ist in den Sonstigen betrieblichen Erträgen des 1. Quartals 2009 der Verkauf unserer Splitterbeteiligung an der Montan GmbH mit einem Buchgewinn von 129 T€ enthalten.

Die **Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung** erhöhten sich gegenüber der Vorperiode um 93 T€ und betragen 994 T€. Während die Instandhaltungsaufwendungen um 89 T€ abnahmen, stiegen die Aufwendungen für Betriebskosten infolge der Objektzugänge um 182 T€.

Die **Personalkosten** nahmen im 1. Quartal 2009 um insgesamt 11 T€ auf 651 T€ (1. Quartal 2008: 662 T€) ab.

Durch die Immobilienzugänge des Berichtszeitraumes und des Vorjahres erhöhten sich die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als**

**Finanzinvestition gehaltene Immobilien** auf 1.562 T€ (1. Quartal 2008: 1.233 T€).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen leicht um 93 T€ und betragen 497 T€.

Das **Betriebsergebnis** des 1. Quartals 2009 verringerte sich um 1.051 T€ und beträgt 2.671 T€.

Das **Beteiligungsergebnis** beträgt 14 T€ nach 20 T€ im Vergleichsquartal des Vorjahres.

Überwiegend durch den weiteren Anstieg der Fremdmittel zur Finanzierung des Immobilienwachstums stiegen die damit zusammenhängenden Zinsaufwendungen (-1.272 T€ nach -915 T€ im 1. Quartal 2008) und führten zu einem Rückgang des **Finanzergebnisses** auf -1.055 T€. Der um 91 T€ gestiegene Zinsertrag aus der Anlage unserer liquiden Mittel konnte den Anstieg der Zinsaufwendungen nur zum Teil kompensieren.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** des 1. Quartals 2009 beträgt 1.630 T€ und liegt damit um 1.323 T€ unter dem Vergleichswert des Vorjahres.

Nach Abzug der **Ertragsteuern** von -222 T€ (1. Quartal 2008: -842 T€) ergibt sich ein **Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten** in Höhe von 1.408 T€ nach 2.111 T€ im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das im 1. Quartal 2008 ausgewiesene **Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten** betrug 374 T€ und enthielt die in 2008 angefallenen Erträge und Aufwendungen aus dem Wertpapierspezialfonds Südinvest 107 bis zu dessen Auflösung. In diesem Zeitraum sind im Fonds noch Zins- und Investmenterträge von 202 T€ und Veräußerungsgewinne (saldiert mit Abschreibungen) von 257 T€ angefallen. Im Berichtsquartal sind vergleichbare Erträge nicht zugeflossen. Das im 1. Quartal 2008 ausgewiesene Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten gliedert sich wie folgt:

	Q1/2009 (in T€)	Q1/2008 (in T€)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-24
Erträge aus Wertpapieren einschließlich Veräußerungsgewinne	0	277
Abschreibungen auf Wertpapiere einschließlich Kursverluste	0	-20
Zinserträge	0	202
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-61
<b>Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten</b>	<b>0</b>	<b>374</b>

Im 1. Quartal 2009 ergibt sich ein **Ergebnis je Aktie** in Höhe von 0,06 €. Im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug das Ergebnis je Aktie 0,11 €. Davon entfielen 0,09 € auf fortzuführende Aktivitäten und 0,02 € auf nicht fortzuführende Aktivitäten.

#### Erläuterungen zur Konzern-Bilanz zum 31. März 2009

Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen der Bilanzposten per 31. März 2009 gegenüber der Bilanz zum Stichtag des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2008) erläutert.

Die Veränderung der Position „**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**“ in Höhe von 29,6 Mio. € ergibt sich als Saldo aus Zugängen von 31,2 Mio. €, Abgängen von 8 T€ und Abschreibungen des Berichtszeitraumes in Höhe von 1.551 T€.

Der Anstieg der **Latenten Steueransprüche** um 447 T€ ist überwiegend eine Folge aus der Neubewertung der Zinsderivate.

Im Bereich der **Kurzfristigen Vermögenswerte** nahmen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Vermögenswerte um 230 T€ zu und betragen 1.029 T€. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich als Saldo aus der Abgrenzung von Kredit- und Erbbauzinsen und der Vereinnahmung einer Entschädigungsforderung.

Im Wesentlichen durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel nahmen die **Bankguthaben und Kassenbestände** zum 31. März 2009 um 11,1 Mio. € ab und betragen 42,9 Mio. €.

Die am 31.12.2008 als „**Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**“ betrafen den Verkehrswert unserer zum Verkauf bestimmten Beteiligung an der Montan GmbH. Der Anteil wurde mit notariellem Vertrag vom 28. Januar 2009 veräußert. Damit entfällt der Bilanzposten zum 31. März 2009.

Hauptsächlich infolge der Neubewertung der Zinsderivate veränderte sich die **Neubewertungsrücklage** um -2.530 T€ und beträgt -7.267 T€.

Unter Berücksichtigung eines Konzerngewinnvortrages von 35.165 T€ und eines Konzernüberschusses für das 1. Quartal 2009 in Höhe von 1.408 T€ ergibt sich ein Konzernbilanzgewinn in Höhe von 36.573 T€.

Die lang- und kurzfristigen **Finanzverbindlichkeiten** und derivativen Finanzinstrumente sind um 20,3 Mio. € gestiegen. Die Zunahme steht im Zusammenhang mit der Auszahlung der langfristigen Immobilienfinanzierungen in Höhe von 18,4 Mio. € für die aktuellen Immobilienzugänge sowie mit 2,9 Mio. € aus der Neubewertung der Zinsderivate zum 31. März 2009. Dagegen wurden im Berichtsquarter Tilgungsleistungen in Höhe von 941 T€ erbracht.

Die lang- und kurzfristigen **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Verbindlichkeiten** sind um 935 T€ auf 6.542 T€ gestiegen. Der Anstieg resultiert einerseits aus einem Kaufpreiseinbehalt im Zusammenhang mit dem Erwerb des Bürogebäudes in Münster sowie andererseits aus dem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Begleichung der **Steuerverbindlichkeiten** aus einer Betriebsprüfung führte zum 31. März 2009 zu einem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern um 500 T€ auf 160 T€.

Ursache für den Rückgang der lang- und kurzfristigen **Sonstigen Rückstellungen** ist hauptsächlich die Veränderung der Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten sowie für ausstehende Rechnungen.

### Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde in Übereinstimmung mit IAS 7 erstellt und gliedert sich in die Cashflows aus der operativen Geschäftstätigkeit, der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit. Die Ermittlung der Zahlungsströme aus der betrieblichen Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Die Kapitalflussrechnung für das 1. Quartal 2008 enthält auch die Mittelzu- und -abflüsse des in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten“ ausgewiesenen Wertpapierfonds Südinvest

107 bis zu dessen Auflösung, die in nachfolgender Tabelle dargestellt sind:

	01.01.-31.03 2009 (in T€)	01.01.-31.03 2008 (in T€)
Cashflow aus der operativen Tätigkeit	0	1.405
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0	50.784
Cashflow aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0	52.189

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Duisburg-Hamborn, 15. Mai 2009

HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT

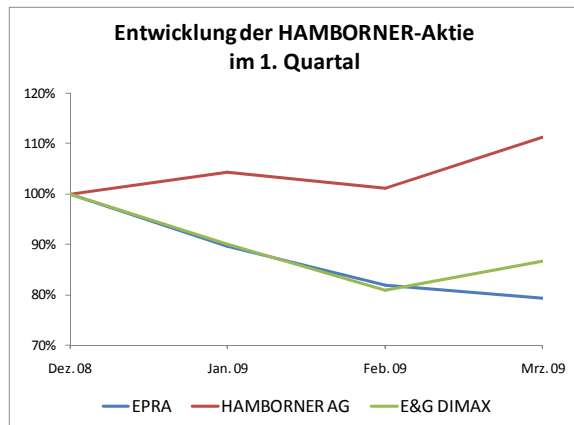
Der Vorstand

Dr. Mrotzek      Schmitz



## Ergänzende Informationen

### Die Aktie der HAMBORNER AG



Trotz der noch immer zu spürenden Unsicherheit und des Drucks auf den Kapitalmärkten konnte sich die HAMBORNER Aktie im ersten Quartal im Branchenvergleich gut behaupten. Nach einem Schlusskurs von 5,75 € zum 31.12.2008 stieg die Aktie um rd. 11% auf 6,40 € zum 31.03.2009.

Im Vergleich dazu sank der EPRA-Index im gleichen Zeitraum um 21%, der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichte „E&G-DIMAX“ (Deutscher Immobilienaktienindex) ging um 13% zurück.

Die Marktkapitalisierung der HAMBORNER AG lag zum Ende des Berichtsquartals bei 145,7 Mio. €.

### Finanzkalender 2009/2010

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

### Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z.B. zur voraussichtlichen zukünftigen Geschäftsentwicklung des HAMBORNER Konzerns. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstands. Mangels Beherrschbarkeit der für diese Erwartungen ausschlaggebenden Rahmenbedingungen, wie etwa der Entwicklung des Marktumfeldes oder gesetzlicher Maßnahmen, sind diese Einschätzungen Risiken und Unsicherheiten unterworfen. Insoweit können die tatsächlichen Ergebnisse von den hier getroffenen Annahmen abweichen. Daher sind die zukunftsbezogenen Aussagen nicht als Garantie dafür zu verstehen, dass die Erwartungen eintreffen werden.

### Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der HAMBORNER AG, Duisburg-Hamborn  
Stand: Mai 2009

# HAMBORNER

## AKTIENGESELLSCHAFT

Goethestraße 45  
47166 Duisburg

Tel.: 0203 / 54405-0  
Fax: 0203 / 54405-49

eMail: [info@HAMBORNER.de](mailto:info@HAMBORNER.de)  
[www.HAMBORNER.de](http://www.HAMBORNER.de)